

Пояснения към консолидирания финансов отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД и неговите дъщерни предприятия („Трансимпакт“ ЕООД и Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ) се състои в инвестиции в имоти.

Предприятието-майка „Велграф Асет Мениджмънт“ АД има за основна дейност отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Дружеството извършва и покупко-продажба на стоки и услуги, които не са забранени и за които не се изисква специален лиценз, покупка, строителство, обзавеждане, отдаване под наем, управление и продажба на недвижими имоти, покупко-продажба на стоки или други вещи в първоначален, обработен или преработен вид, ресторантьорство, хотелиерство, туристическа дейност, вътрешна и външнотърговска дейност, мениджмънт и маркетинг, търговско представителство на български и чуждестранни физически и юридически лица, посредничество, комисионни и консултантски услуги, както и всякакви други разрешени от закона дейности.

„ВЕЛГРАФ АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ“ АД е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества, а именно: Бизнес Център Летище София ЕООД Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Дружеството е с адрес: град София, бул. Брюксел 1.

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД е регистрирано на Българска Фондова Борса на 30.03.2010 г.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 март 2011 г. са:

	2011	2011	2010	2010
	Брой акции	%	Брой акции	%
Блясък ЕООД	25 027 154	47.84%	25 027 154	47.84%
Лориян ЕООД	3 361 581	6.43%	3 361 581	6.43%
Други	23 924 035	45.73%	23 924 035	45.73%
	52 312 770	100.00%	52 312 770	100.00%

„Велграф Асет Мениджмънт“ АД има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 март 2011 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството-майка се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е консолидиран отчет на дружеството-майка. Дружеството-майка е публикувало и индивидуален отчет на 30 април 2011 г.

В консолидирания финансов отчет групата представя периода от 01 януари 2011 г. до 31 март 2011 г.

Отделните елементи на консолидирания финансов отчет на Групата се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятията от Групата извършват дейността си ("функционална валута"). Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в български лева (лв.). Това е функционалната валута на дружеството-майка и на дъщерните дружества, с изключение на дъщерното дружество, действащо в Македония, чиято функционална валута е македонски денар. Валутата на представяне на Групата е български лева. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата ръководството очаква, че Групата има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще, и е приложило принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводна политика

3.1. Общи положения

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2011 г.:

- МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009 г.
- Годишни подобрения 2009 г., приети от ЕС на 23 март 2010 г.

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

МСФО 3 „Бизнес комбинации” (ревизиран 2008 г.) предвижда отчитането по метода на покупката. Разходите, свързани с придобиването, не са вече част от цената на придобиване и се признават директно в печалбата или загубата. Възнаграждението включва справедливата стойност на всички дялове, които придобиващият е притежавал преди това в придобиваното предприятие като дялове в асоциирано или съвместно предприятие или други дялове в собствения капитал на придобиваното предприятие. Ако тези дялове не са били отчитани по справедлива стойност, те се оценяват по справедлива стойност, като разликата се отчита в печалбата или загубата. Ревизируваният стандарт дава възможност на предприятията за всяка транзакция да оценяват неконтролиращото участие (преди миноритарно участие) пропорционално на стойността на разграничимите активи и пасиви или по справедлива стойност към датата на придобиване. При втория случай ще се признава репутация и във връзка с неконтролиращото участие.

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (ревизиран 2008 г.) изисква задължително прилагане на модела на икономическата единица, според който всички участници в собствения капитал на дадено дружество се считат за негови собственици дори и те да не са собственици на предприятието-майка. При частично освобождаване от дял в дъщерно предприятие, в което предприятието-майка запазва контрол, не води до възникване на печалба или загуба, а до увеличаване или намаляване на собствения капитал. Покупка на цялото неконтролиращо участие или на част от него се третира като сделка със собственици и се отчита в капитала.

Изменението на МСС 39 - Отговарящи на условията хеджирани позиции – не позволява определянето на инфлацията като хеджиран компонент на финансовите инструменти с фиксирана лихва и опционните договори. В хеджирания риск не следва да се включва стойността във времето.

Годишните подобрения 2009 г. включват промени в следните стандарти:

- Изменението на МСС 7 пояснява, че като инвестиционна дейност могат да бъдат класифицирани само разходите, чиито резултат е признат в отчета за финансовото състояние актив.
- Изменението на МСС 18 включва допълнителен параграф към приложението на МСС 18 с указания в кои случаи Групата действа като принципал или агент.
- Изменението на МСС 36 пояснява, че с цел тестване за обезценка всяка от единиците или групи от единици, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, не следва да надвишава по размер оперативен сегмент, както е определен в параграф 5 от МСФО 8 „Оперативни сегменти” преди агрегацията.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения не са свързани с дейността на Групата и нямат ефект върху консолидирания финансов отчет:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти” в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 “Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция” в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците”, приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти”, приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности”, приети от ЕС.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Групата прие да представя консолидирания отчет за всеобхватния доход в единен отчет.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2010 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието-майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупови сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Ако Групата загуби контрол над дъщерно предприятие, всякаква инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие, се признава по справедлива стойност към датата на загубата на контрол, като промяната в отчетната стойност се отразява в печалбата или загубата. Справедливата стойност на всяка инвестиция, задържана в бившето дъщерно предприятие към датата на загуба на контрол се счита за справедлива стойност при първоначално признаване на финансов актив в съответствие с МСС 39 „Финансови

инструменти: признаване и оценяване“ или, където е уместно, за себестойност при първоначално признаване на инвестиция в асоциирано или съвместно контролирано предприятие. В допълнение всички суми, признати в друг всеобхватен доход по отношение на това дъщерно предприятие, се отчитат на същата база, както би било необходимо, ако Групата директно се е била освободила от съответните активи или пасиви (напр. рекласифицирани в печалбата или загубата или отнесени директно в неразпределената печалба съгласно изискванията на съответния МСФО).

Печалбата или загубата от отписването на инвестиция в дъщерно предприятие представлява разликата между а) сумата от справедливата стойност на полученото възнаграждение и справедливата стойност на всяка задържана инвестиция в бившето дъщерно предприятие и б) балансовата сума на активите (включително репутация) и пасивите на дъщерното предприятие и всякакво неконтролиращо участие.

4.4. Бизнес комбинации

Всички бизнес комбинации се отчитат счетоводно по метода на покупката. За бизнес комбинации, осъществени след 1 януари 2010 г., са приложени изискванията на МСФО 3 ревизиран (вж. пояснение 5). Прехвърленото възнаграждение в бизнес комбинация се оценява по справедлива стойност, която се изчислява като сумата от справедливите стойности към датата на придобиване на активите, прехвърлени от придобиващия, поетите от придобиващия задължения към бившите собственици на придобиваното предприятие и капиталовите участия, емитирани от Групата. Прехвърленото възнаграждение включва справедливата стойност на активи или пасиви, възникнали в резултат на възнаграждения под условие. Разходите по придобиването се отчитат в печалбата или загубата в периода на възникването им.

Методът на покупката включва признаване на разграничимите активи и пасиви на придобиваното предприятие, включително условните задължения, независимо дали те са били признати във финансовите отчети на придобиваното предприятие преди бизнес комбинацията. При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитото дъщерно предприятие са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние по тяхната справедлива стойност, която служи като база за последващо оценяване в съответствие със счетоводната политика на Групата.

Репутацията се признава след определяне на всички разграничими нематериални активи. Тя представлява превишението на сумата от а) справедливата стойност на прехвърленото възнаграждение към датата на придобиване и б) размера на всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие и в) в бизнес комбинация, постигната на етапи, справедливата стойност към датата на придобиване на държаното преди капиталово участие на Групата в придобиваното предприятие, над справедливата стойност на разграничимите нетни активи на придобиваното дружество към датата на придобиване. Всяко превишение на справедливата стойност на разграничимите нетни активи над изчислената по-горе сума се признава в печалбата или загубата непосредствено след придобиването.

При бизнес комбинация, постигната на етапи, Групата преоценява държаното преди капиталово участие в придобиваното предприятие по справедлива стойност към датата на придобиване (т.е. към датата на придобиване на контрол) и признава произтичащата печалбата или загубата, ако има такива, в печалбата или загубата. Сумите, признати в другия всеобхватен доход от дялово участие в придобиваното предприятие преди датата на придобиване на контрол, се признават на същата база, както ако Групата се е освободила директно от държаното преди капиталово участие.

Ако първоначалното счетоводно отчитане на бизнес комбинацията не е приключено до края на отчетния период, в който се осъществява комбинацията, Групата отчита провизорни суми за статиите, за които отчитането не е приключило. През периода на оценяване, който не може да надвишава една година от датата на придобиване, Групата коригира със задна дата тези приблизителни суми или признава допълнителни активи или пасиви, за да отрази новата получена информация за фактите и обстоятелствата, които са съществували към датата на придобиване и, ако са били известни, щяха да повлияят на оценката на сумите, признати към тази дата.

Всяко възнаграждение под условие, дължимо от придобиващия, се признава по справедлива стойност към датата на придобиване и се включва като част от прехвърленото възнаграждение в замяна на придобиваното предприятие. Последващи промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, което е класифицирано като актив или пасив, се признават в съответствие с изискванията на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ или в печалбата или загубата или като промяна в другия всеобхватен доход. Ако възнаграждението под условие е класифицирано като собствен капитал, то не се преоценява до окончателното му уреждане в собствения капитал. Промени в справедливата стойност на възнаграждението под условие, които представляват провизорни суми през периода на оценяване, се отразяват ретроспективно за сметка на репутацията.

4.5. Инвестиции в асоциирани предприятия

Асоциирани са тези предприятия, върху които Групата е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се признават първоначално по себестойност, а впоследствие се отчитат по метода на собствения капитал. В себестойността на инвестицията се включват разходите по нейното придобиване.

Репутация или корекции в справедливата стойност на дела на Групата в асоциираното предприятие, се включва в стойността на инвестицията.

Всички последващи промени в размера на участието на Групата в собствения капитал на асоциираното предприятие се признават в балансовата стойност на инвестицията. Промени, дължащи се на печалбата или загубата, реализирана от асоциираното предприятие, се отразяват в консолидирания отчет за доходите на ред “Дял в печалбата на инвестиции в асоциирани дружества”. Тези промени включват последваща амортизация или обезценка на определената при придобиването справедлива стойност на активи и пасиви на асоциираното предприятие.

Промените в другия всеобхватен доход на асоциираното предприятие, както и в позиции, признати директно в собствения капитал на асоциираното предприятие, се признават съответно в другия всеобхватен доход или в собствения капитал на Групата. В случаите, в които делът на Групата в реализираните загуби на асоциираното предприятие надвиши размера на участието ѝ в асоциираното предприятие, включително и необезпечените вземания, Групата не признава своя дял в по-нататъшните загуби на асоциираното предприятие, освен ако Групата няма поети договорни или фактически задължения или е извършила плащания от името на асоциираното предприятие. Ако впоследствие асоциираното предприятие реализира печалби, Групата признава своя дял дотолкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между Групата и нейните асоциирани и съвместни предприятия се елиминират до размера на дела на Групата в тези предприятия.

Когато се елиминират нереализирани загуби от продажби на активи, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата.

Сумите, отразени във финансовите отчети на асоциираните предприятия, са преизчислени, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика на Групата.

При загуба на значително влияние над асоциирано дружество Групата оценява и признава всяка запазена инвестиция в него по справедлива стойност. Всяка разлика между отчетната стойност на инвестицията в асоциираното дружество при загуба на значителното влияние и сумата от справедливата стойност на запазеното участие и постъпленията при отписването се признава в печалбата или загубата.

Ако дяловото участие в асоциираното дружество е намалено, но без загуба на значително влияние, само пропорционална част от сумите, признати в другия всеобхватен доход, се рекласифицира в печалбата или загубата.

4.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.7. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, които са представени в пояснение 24.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.7.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват отдаване на земи и сгради под наем.

Групата е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми се признават месечно, в съответствие с условията на договора към датата на консолидирания финансов отчет. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Групата по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.7.2. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.8. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.9. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Финансови разходи”.

4.10. Репутация

Репутацията представлява бъдещите икономически ползи, произтичащи от други активи, придобити в бизнес комбинация, които не са индивидуално идентифицирани и признати отделно. Вижте пояснение 4.4 за информацията относно първоначалното определяне на репутацията. За целите на теста за обезценка репутацията се разпределя към всяка една единица, генерираща парични потоци, на Групата (или група от единици, генериращи парични потоци), която се очаква да има ползи от бизнес комбинацията, независимо от това дали други активи или пасиви на придобитото дружество са разпределени към тези единици. Репутацията се оценява по стойност на придобиване, намалена с натрупаните загуби от обезценка. Вижте пояснение 4.13 за информацията относно тестовете за обезценка.

При отписване на единица, генерираща парични потоци, съответната част от репутацията се включва в определянето на печалбата или загубата от отписването.

4.11. Машини и съоръжения

Машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за всеобхватния доход за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Групата да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на машините и съоръженията се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Групата, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на машини и съоръжения се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|------------------------|----------|
| • Машини | 3 години |
| • Транспортни средства | 4 години |
| • Стопански инвентар | 6 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 6 години |

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в отчета за всеобхватния доход на ред „Печалба/ (Загуба) от продажба на нетекущи активи”.

Избраният праг на същественост за машините и съоръженията на Групата е в размер на 700 лв.

4.12. Отчитане на лизинговите договори

При лизингополучателя

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

При лизингодателя

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Групата и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Групата, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в консолидирания отчет за всеобхватния доход за съответния отчетен период.

4.13. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, машини и съоръжения

При изчисляване на размера на обезценката Групата дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Групата, на което ръководството наблюдава репутацията.

Единиците, генериращи парични потоци, към които е отнесена репутацията, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Групата, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Групата.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата стойност първо на репутацията, отнасяща се към тази единица, и след това на останалите активи от единицата, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Групата ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.14. Инвестиционни имоти

Модел на цената на придобиване

Групата отчита като инвестиционни имоти земи и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот,

например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати в консолидирания финансов отчет на Групата, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Групата да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи от продажби” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.7 и пояснение 4.8.

4.15. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Групата стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Групата ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.15.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Групата. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в консолидирания отчет за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи” или „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Групата, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Групата спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на консолидирания финансов отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в консолидирания отчет за всеобхватния доход на ред „Други разходи”.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

4.15.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Групата включват банкови и други заеми, лизинг, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи” или „Финансови приходи”.

Банкови и други заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Групата. Те са отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в консолидирания отчет за всеобхватния доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

4.16. Материални запаси

Материалните запаси включват материали. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им, както и част от общите производствени разходи, определена на базата на нормален производствен капацитет. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода на средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.17. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, които са лесно обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.18. Собствен капитал

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат.

4.19. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Групата отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Групата не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала и осигурителни институции” по недисконтирана стойност, която Групата очаква да изплати.

4.20. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Групата и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Групата е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Групата в пояснение **Error! Reference source not found..**

4.21. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Групата, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.22.

4.21.1. Приходи за бъдещи периоди

Групата е обвързано с дългосрочен договор за представяне на вещно право на ползване на недвижими имоти за период от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31.12.2010 г. и се признава като текущ приход през периода, в който са предоставени услугите. Отчитането на приходите се базира на условията на договора и ръководството смята, че приходите следва да се признават съгласно фактически извършените услуги и разпределението им по години. Вижте пояснение 4.22 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

4.21.2. Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещи облагаеми доходи за усвояването на отсрочени данъчни активи се базира на последната одобрена бюджетна прогноза, коригирана относно значими необлагаеми приходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби без времево ограничение, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се преценява от ръководството за всеки отделен случай на базата на специфичните факти и обстоятелства.

4.22. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на консолидирания финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.22.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Групата изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.13). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения

относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Групата през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.22.2. Бизнескомбинации

При първоначалното признаване активите и пасивите на придобитите бизнес и цената на придобиване са включени във финансовия отчет по техните справедливи стойности. При определянето на справедливите стойности, ръководството на Групата използва счетоводни преценки за бъдещите парични потоци и дисконтовите фактори. Всяка съществена промяна в тези преценки може да повлияе на сумата на репутацията, ако промяната може да се приеме за настъпила в периода на корекции. Всяка друга промяна ще бъде призната в консолидирания отчет за всеобхватния доход в последващ период. Подробна информация за придобитите активи и пасиви е посочена в пояснение 5.3.

4.22.3. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 март 2011 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Групата.

5. База за консолидация

5.1. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия включени в консолидацията са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2010 %
Трансимпакт ЕООД	България	Цялостно строителство, проектиране, ремонт на сгради и др.	100.00%
Болкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	100.00%

5.2. Придобиване на Балкан Риъл Истейт Дивелопмънт ДООЕЛ

На 23.12.2010 г. Групата учреди дружество Балкан Риъл Истейт Дивелопмънт ДООЕЛ със седалище на ул. Дебарца №12, Скопие, Македония чрез парична вноски в размер на 10 хил. лв., което представлява 100 % от регистрирания му капитал и правата на глас в дружеството. Учредяването е осъществено с цел разширение на дейността и участие в международния пазар на недвижими имоти. От датата на учредяването си до датата на консолидирания финансов отчет, дружество не е реализирало приходи. Общата цена на придобиване възлиза на 10 хил. лв. и включва следните компоненти:

	‘000 лв.
Покупна цена, платена в брой	10
Общо цена на придобиване	10

5.3. Регистрация на дружество Велграф Асет Мениджмънт АД

Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано на 10.03.2010 г. в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията чрез сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД.

Сливането е осъществено с цел увеличаване на пазарния дял на дружеството и извършване на нови инвестиции в недвижими имоти и оптимизиране на разходите.

Общата стойност на бизнес комбинацията е 52 313 хил. лв. и обобщена както следва:

	‘000 лв.
Емитиран акционерен капитал	52 313
Обща стойност	52 313

6. Репутация

Основните промени в балансовата стойност на репутацията произтичат от регистрацията на Велграф Асет Мениджмънт АД чрез сливане. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

Репутация	2011
	‘000 лв.
Брутна балансова стойност	
Балансова стойност към 01 януари 2011	37 299
Изравняване	(50)
Салдо към 31 март 2011 г.	37 249
Балансова стойност към 31 март 2011	37 249

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Групата включват имоти, които се намират в София, Генерал Тошево, Тервел, Провадия, Шабла, Добрич, Силистра, Балчик, Разлог, Търговище, Бургас, Велико Търново, Нова Загора, Хасково, Ловеч, Разград, Русе, Варна, Шумен, Пловдив. Тези имоти се използват за отдаване под наем.

Справедливата стойност беше определена на базата на налични текущи цени на активни пазари. Затова техники за оценяване, включващи оценка на бъдещите приходи, не беше необходимо да се прилагат за определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти.

Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.

Брутна балансова стойност към 01 януари 2011 г.	21 087	43 915	2 890	67 892
Разходи за извършени подобрения	-	-	1 056	1 056
Брутна балансова стойност към 31 март 2011 г.	21 087	43 915	3 946	68 948
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2011 г.	-	(1 419)	-	(1 419)
Амортизация	-	(366)	-	(366)
Салдо към 31 март 2011 г.	-	(1 785)	-	(1 785)
Балансова стойност към 31 март 2011 г.	21 087	42 130	3 946	67 163

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари към 10.03.2010 г. във връзка с осъществяването на дружеството-майка чрез сливане. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, по преценка на ръководството на Групата не се е променила съществено от стойността, оценена към 10.03.2010 г.

Приходите от наеми до 31.03.2011 г., възлизащи на 1 614 хил. лв., са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи от продажби”, пояснение 24. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение **Error! Reference source not found..**

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг, оповестени в Пояснение 10.1.

8. Машини и съоръжения

Балансовата стойност на машините и съоръженията може да бъде анализирана както следва:

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Компютърно оборудване ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 01 януари 2011 г.	5 794	38	569	838	176	7 415
Новопридобити активи	113	-	-	60	-	173
Салдо към 31 март 2011 г.	5 907	38	569	898	176	7 588
Амортизация						
Салдо към 01 януари 2011 г.	(260)	(8)	(25)	(11)	(3)	(307)
Амортизация	(435)	(2)	(71)	(35)	(3)	(546)
Салдо към 31 март 2011 г.	(695)	(10)	(96)	(46)	(6)	(853)
Балансова стойност към 31 март 2011 г.	5 212	28	473	852	170	6 735

Активите на Групата са оценени по справедлива стойност на 10.03.2010 г. от независим оценител. Справедливите стойности са определени на базата на актуални пазарни сделки, коригирани съобразно специфичните условия, свързани с активите.

Групата не е заложила машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

9. Инвестиция в асоциирано предприятие

Групата притежава 20 % от правата на глас и основния капитал на Застрахователна компания Итил, Татарстан. Инвестицията е отчетена по метода на собствения капитал. Датата на финансовите отчети на асоциираното предприятие е 31 декември.

	2011
	‘000 лв.
Отчетна стойност към 01 януари	2528
Отчетна стойност към 31 март	2 528

Акциите на асоциираното предприятие не се търгуват на публична фондова борса и поради тази причина не може да бъде установена справедливата им стойност.

Финансовата информация за асоциираното предприятие може да бъде обобщена, както следва:

През 2011 г. Групата не е получила дивиденди от асоциираното си дружество.

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестицията в асоциирано дружество.

10. Лизинг

10.1. Оперативен лизинг като лизингодателя

Бъдещите минимални постъпления по договори за оперативен лизинг на Групата са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година	години	години	
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 март 2011 г.	4 279	6 808	474	11 561

Сред основните договори, сключени за отдаване под наем на инвестиционни имоти, са следните:

- договор за наем с България Ер АД за временно ползване административна сграда и киносалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2014 г.;
- договор за наем с ЦКБ АД, клон Бургас за временно ползване на недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, ул. „Александровска” №1. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2016 г.;
- договор за наем със ЗАД Армеец за временно ползване на самостоятелен обект за търговска дейност, находящ се в гр. Шумен, ул. „Пътлейна” №10. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.

10.2. Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг инвестиционни имоти в Македония. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 7 201 хил. лв. Активите се включени в групата на сградите на ред „Инвестиционни имоти” в консолидирания отчет за финансово състояние (вж. пояснение 7).

Бъдещите минимални лизингови плащания в края на всеки от представените отчетни периоди са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1	От 1 до 5 години	Общо
	година		
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
01 януари 2011 г.			
Лизингови плащания	1 631	8 177	9 808

Задълженията по финансов лизинг са по следните два договора:

- договор за финансов лизинг със Статер Банка АД, Куманова за обект в Скопие, адрес Иво Лота Рибар, сграда 1, номер 570. Договорът е с крайна дата 31.12.2015 г.
- договор за финансов лизинг с Централна Кооперативна банка АД, Скопие за следните недвижими имоти: сграда 1, адрес Даме Груев 14, кат-МЕ, кат-ПР, кат-ПО; сграда 2, адрес Васил Главинов, кат-ПР. Договорът е с крайна дата 30.12.2015 г.

Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг и менителница за стойността на лизинговия договор.

Лизинговите договори включват гратисен период от 6 месеца и фиксирани месечни лизингови плащания до 31.12.2015 г. В края на 5-тата година от срока на лизинга, Групата има право да упражни опция за закупуване или да удължи срока на договора с още 5 години. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения. Не са признавани разходи от условни наеми и не се очакват разходи от сублизинг, тъй като всички активи, за които са сключени лизингови договори, се използват само от Групата.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и могат да бъдат представени като следва:

Отсрочени данъчни пасиви/(активи)	01 януари 2011	Признати от бизнес комбинации	Признати в печалбата или загубата	31 март 2011
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи				
Инвестиционни имоти и други активи от бизнескомбинация	3 437	(50)	-	3387
Нетекущи пасиви				
Задължения към персонала	(1)	-	-	-
	3 436	(50)	-	3 387

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(1)	-
Отсрочени данъчни пасиви	3 437	3 387
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	3 436	3 387

Всички отсрочени данъчни пасиви и активи са включени в консолидирания отчет за финансовото състояние.

12. Предоставени заеми

Финансовите активи през представения отчетен период включват предоставени заеми на нефинансови предприятия.

	Текущи	Нетекущи
	2011	2011
	‘000 лв.	‘000 лв.
Прима Хим ЕООД	7 660	-
Янтар ЕООД	100	-
Холдинг Варна АД	117	-
Техноимпорт Експорт АД	97	-
Св. Св. Константин и Елена АД	50	-
Нико Комерс ЕООД	-	39
Бизнес Център Загора ЕООД	8	-
Еколенд Инженеринг ЕООД	3	-
	8 035	39

Групата е предоставила заем на Прима Хим ЕООД в размер 7 834 хил. лв. към 31.12.2010 г. по договор от 10.03.2010 г., дължими при поискване. Към 31.12.2010 г. по този заем Групата има и вземане за лихви в размер на 494 хил. лв. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 12%.

Групата е предоставила заем на Янтар ЕООД в размер 100 хил. лв. към 31.12.2010 г. по договор със срок на погасяване след 31 декември 2011 г. Към 31.12.2010 г. по този заем Групата има и вземане за лихви в размер на 49 хил. лв. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 6%.

Групата е предоставила заем на Холдинг Варна АД в размер 117 хил. лв. към 31.12.2010 г. по договор от 27.05.2010 г. със срок на погасяване на 31 декември 2011 г. Към 31.12.2010 г. по този заем Групата има и вземане за лихви в размер на 7 хил. лв. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

Групата е предоставила заем на Нико Комерс ЕООД в размер на 39 хил. лв. към 31.12.2010 г. по договор със срок на погасяване на 31 декември 2012 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

13. Търговски вземания

Най-значимите търговски вземания са както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Бизнес Център Загора ЕООД	1 807	2 699
ЗАО Армеец	382	362
АК България Ер АД	344	177
Транскар сервис ООД	-	87
АК Хемус Ер ЕАД	69	63
ТИМ Секюрити Академи ЕООД	60	60
Предоставени аванси	2	2
Други клиенти	157	139
	2 821	3 589

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски вземания на Групата са прегледани относно индикации за обезценка, в резултат на което такива не са установени.

14. Данъчни вземания

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Вземания от данък върху добавена стойност	1492	1 552
	1492	1 552

Вземанията за ДДС са свързани с процедура по възстановяване във връзка с придобитите инвестиционни имоти в Македония.

15. Други вземания

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ по договор за цесия	-	1 101
Вземания по съдебни спорове	50	11
Транскар сервис ООД	87	-
Предплатени разходи	7	37
Лихви по отпуснати заеми	127	-
Подотчетни лица	-	1
Разходи за бъдещи периоди	1 133	-
Други	2 900	3
	4 304	1 153

Вземането от Кепитъл Мениджмънт АДСИЦ е възникнало съгласно договор за цесия и споразумение за прихващане на насрещни задължения от 16.07.2010 г. и е в размер на 1 101 хил. лв., дължими към 30 септември 2011 г.

16. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	126	2 918
Пари и парични еквиваленти	126	2 918

Групата няма блокирани пари и парични еквиваленти.

17. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на Групата се състои от 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева, състоящ се от 52 312 770 броя обикновени безналични акции, с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството-майка.

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	52 313	
В началото на периода	-	-
Емисия на акции	-	52 313
Акционерен капитал към 31 декември 2010 г.	52 313	52 313

Списъкът на основните акционери на Дружеството-майка е представен, както следва:

	2011 Брой акции	2011 %	2010 Брой акции	2010 %
Лориян ЕООД	3 361 581	6.43%	3 361 581	6.43%
Блясък ЕООД	25 027 154	47.84%	25 027 154	47.84%
Други	23 924 035	45.73%	23 924 035	45.73%
	52 312 770	100.00%	52 312 770	100.00%

18. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснения	Текущи 2011 ‘000 лв.	Нетекущи 2011 ‘000 лв.
Получени банкови заеми	18.1 4 653	18 737
Получени търговски заеми	18.2 979	487
Общо балансова стойност	5 632	19 224

18.1. Банкови заеми

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 4939/10.08.2005 г. със срок на погасяване август 2014 г. в размер на 3 573 хил. лв. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +6%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон Варна номер 3474/20.02.2007 г. със срок на погасяване февруари 2017 г. в размер на 300 хил. евро. Договорът е с плаващ лихвен процент, в размер на базов лихвен процент + 5%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 80600КР-АБ-0377/02.07.2009 г. със срок на погасяване август 2014 г. в размер на 5 909 хил. лв. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 9% за 2010 г.

Групата е сключила договор за банков кредит в евро с ЦКБ АД, клон София номер 80600КР-АБ-0379/02.07.2009 г. със срок на погасяване юни 2021 г. в размер на 2 004 хил. евро. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 8%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон Варна номер 80800КР-АА-3686/29.07.2008 г. със срок на погасяване юли 2011 г. в размер на 220 хил. евро. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +5%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 80600КР-АБ-0990/24.06.2010 г. със срок на погасяване май 2017 г. в размер на 2 000 хил. лв. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +4%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 80600КР-АБ-1139/16.09.2010 г. със срок на погасяване септември 2010 г. в размер на 4 100 хил. евро. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +4%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон Център номер 03100КР-АА-1166/18.01.2010 г. със срок на погасяване януари 2014 г. в размер на 970 хил. лв. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент +5%.

Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 80600КР-АБ-1284/30.12.2010 г. в размер на BGN 1 520 хил. лв. със срок на погасяване януари 2011 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10% за 2010 г.

18.2. Търговски заеми

Получените заеми от нефинансови предприятия са както следва:

	Текущи	Нетекущи
	2011	2011
	'000 лв.	'000 лв.
Хемус Ер ЕАД	9	-
Камчия АД	400	-
Заем от физическо лице	400	-
Сарк Груп ООД	-	458
Стокова борса Пловдив	80	-
Каме България	28	-

Химимпорт АД	-	-
Баланс Елит ЕООД	-	29
Дениз 2001 ЕООД	3	-
Армеец	44	-
Други	15	-
Общо балансова стойност	<u>979</u>	<u>487</u>

Групата има получен заем от Хемус Ер ЕАД в размер на 1 248 хил. лв. към 31.12.2010 г. и задължения за лихви от 109 хил. лв. по договор за заем със срок на погасяване на 31 декември 2011 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 7%.

Групата има заем от Камчия АД в размер на 400 хил. лв. към 31.12.2010 г. и задължение за лихви от 75 хил. лв. по договор за заем със срок на погасяване 31 декември 2011 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 12%.

Групата има заем от Сарк Груп ЕООД в размер на 458 хил. лв. към 31.12.2010 г. и задължение за лихви от 111 хил. лв. по договор за заем със срок на погасяване на 26 февруари 2012 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

Групата има заем от Баланс Елит ЕООД в размер на 29 хил. лв. към 31.12.2010 г. и задължение за лихви от 4 хил. лв. по договор за заем със срок на погасяване на 26 февруари 2012 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

19. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

	Текущи	Нетекущи
	2011	2011
	'000 лв.	'000 лв.
Зърнени Храни България АД за покупка на дялове	691	10 186
ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ по договор	-	8 088
Задължения към доставчици	183	-
Авансови плащания от клиенти	16	-
	<u>890</u>	<u>18 274</u>

Групата е придобила дялове съгласно договор за покупко-продажба на дялове на обща стойност 12 600 хил. лв. Текущата част на търговските задължения към Зърнени Храни България АД в размер на 691 хил. лв., представени в консолидирания отчет за финансовото състояние, представляват лихви по неизплатената стойност на дяловете. Договореният лихвен процент е в размер на 14% годишно.

На 21.06.2010 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот между ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ и Велграф Асет Мениджмънт АД, като при подписването е преведен аванс в размер на 8 088 хил. лв. Срокът на изпълнение на сделката е 31.12.2013 г.

20. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи	Нетекущи
	2011	2011
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване	1 980	16 000
	1 980	16 000

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по договори за учредяване на вещно право на ползване на недвижими имоти, сключени с ЦКБ АД със срок до 10 години. По тези договори плащането е получено в началото на периода, а продължителността им е за срок средно от 9-10 години от началото на договора.

21. Възнаграждения на персонала

21.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(79)	(233)
Разходи за социални осигуровки	(12)	(34)
Разходи за персонала	(91)	(267)

21.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала и осигурителните институции, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Текущи:		
Заплати	45	29
Социални осигуровки	12	2
Текущи задължения към персонала	57	31

22. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2011	2010
	'000 лв.	'000 лв.
Корпоративен данък	109	109
Данък добавена стойност за внасяне	-	53
Такса битови отпадъци	207	207
Данък недвижими имоти	30	54
Данък върху доходите на физически лица	2	1
	348	424

23. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Получени депозити по договори за наем	74	74
Задължения към подотчетни лица	60	60
Задължение по договор към ЗАД Армеец	-	45
ПОК Съгласие	-	17
Задължения по застраховки	12	13
Други задължения	-	21
Лихви по отпуснати заеми	236	-
Общо	382	230

24. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	1 614	4 824
Приходи от учредено вещно право на ползване	600	1 216
	2 214	6 040

25. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представеният отчетен период могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(1 007)	(3 524)
Загуби от операции с инвестиции	-	(407)
Загуба от валутна преоценка	-	(46)
Други финансови разходи	(10)	(205)
Финансови разходи	(1 017)	(4 182)

Финансовите приходи могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от лихви	247	861
Печалби от операции с финансови активи	-	930
Печалба от валутна преоценка	-	9
Финансови приходи	247	1 800

26. Доход на акция и дивиденди

26.1. Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Групата.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2011	2010
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	132 000	182 000
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0,003	0.003

27. Сделки със свързани лица

27.1. Разчети със свързани лица в края на годината

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици – Блясък ЕООД	75	14
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>75</u>	<u>14</u>
Общо вземания от свързани лица	75	14

Нетекущи

Задължения към:

- собственици	1 787	1 787
Общо нетекущи задължения към свързани лица	1 787	1 787

Текущи

Задължения към:

- собственици	171	126
Общо текущи задължения към свързани лица	<u>171</u>	<u>126</u>
Общо задължения към свързани лица	1 958	1 913

Нетекущите задължения към собственици се дължат на Лориян ЕООД по договор за финансова помощ от 14.04.2010 г. в размер на 2 000 хил. лв. Договорът е със срок на погасяване 31 декември 2012 г. и е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%. Натрупаните дължими лихви са в размер на 126 хил. лв. и са класифицирани като текущи задължения към собственици.

28. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на одобрението му за публикуване.