

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„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.

Дружеството е регистрирано на Българска Фондова Борса – София АД на 30.03.2010 г.

Към 30 юни 2012 г. Дружеството е с регистриран капитал от 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева, разпределен в 52 312 770 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт” АД към 30 юни 2012 г. са:

	30.06.2012	2012	31.12.2011	2011
	Брой акции	%	Брой акции	%
Блясък ЕООД	27 539 374	52.64%	27 632 154	52.82%
ЦКБ АД	10 724 290	20.50%	-	-
Други	14 049 106	26.86%	24 680 616	47.18%
	52 312 770	100.00%	52 312 770	100.00%

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 30 юни 2012 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков.

Основната дейност на Дружеството се състои в отдаване на собствени или наети имоти на физически или юридически лица за дългосрочен период. Като също така 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.

Броят на служителите на Дружеството към 30.06.2012 г. е 32.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството 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 съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е

посочено друго. Сравнителната информация във финансовия отчет на дружеството обхваща периода от 01 януари 2011 г. до 31 декември 2011 г.

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет 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). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

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

3. Репутация

Репутацията е възникнала в резултат на сливането при регистрацията на дружеството. Нетната ѝ стойност може да бъде анализирана както следва:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
В началото на периода	37 767	37 767
	<u>37 767</u>	<u>37 767</u>

За целта на теста за обезценка репутацията е разпределена към обект генериращ парични постъпления, представляващ дружеството Велграф Асет Мениджмънт АД като цяло.

Възстановимата стойност на обекта, генериращ парични потоци е определена чрез изчисляване на стойността в употреба, базирана на 5 годишни прогнозни данни и екстраполиране на очакваните парични потоци чрез използване на норма на растеж от 3%. Нормата на растеж отразява дългосрочните норми на растеж за недвижими имоти.

На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 30 юни 2012 г.

4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството 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.

Промените в балансовите стойности, отразени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат представени както следва:

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2011 г.	20 677	36 714	2 890	60 281
Разходи за извършени подобрения	-	-	3 969	3 969
Трансфери	-	2 134	(2 134)	-
Брутна балансова стойност към 31 декември 2011 г.	20 677	38 848	4 725	64 250
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2011 г.	-	(1 419)	-	(1 419)
Амортизация	-	(1 476)	-	(1 476)
	-	(2 895)	-	(2 895)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	20 677	35 953	4 725	61 355
	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2012 г.	20 677	35 953	4 725	61 355
Разходи за извършени подобрения			229	
Брутна балансова стойност към 01 януари 2012 г.	20 677	35 953	4 954	61 584
Амортизация				
Салдо към 01 януари 2012 г.	-	(2 895)	-	(2 895)
Амортизация	-	(776)	-	(776)
	-	(3 671)	-	(3 671)
Балансова стойност към 30 юни 2012 г.	20 677	35 177	4 954	60 808

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 осъществено учредяване на дружеството чрез сливане. Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, по преценка на ръководството на дружеството не се е променила съществено от стойността, оценена към 10.03.2010 г.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет е оценена от лицензиран оценител възлиза на 64 500 хил. лв.

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по банкови и облигационен заеми.

5. 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 1 януари 2011 г.	5 792	38	569	838	176	7 413
Новопридобити активи	148	7	1	60	-	216
Салдо към 31 декември 2011 г.	5 940	45	570	898	176	7 629
Амортизация						
Салдо към 1 януари 2011 г.	(258)	(8)	(25)	(11)	(3)	(305)
Амортизация	(1 770)	(11)	(284)	(135)	(26)	(2 226)
	(2 028)	(19)	(309)	(146)	(29)	(2 531)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	3 912	26	261	752	147	5 098

	Машини и съоръжения '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Стоп. инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
Балансова стойност към 01 януари 2012 г.	3 912	26	261	752	147	5 098
Новопридобити активи	-	-	5	395	-	400
Отписани активи	-	-	-	-	-	-
Салдо към 01 януари 2012 г.	3 912	26	266	1 147	147	5 498
Амортизация						
Салдо към 01 януари 2012 г.	(2 028)	(19)	(309)	(146)	(29)	(2 531)
Амортизация	(886)	(6)	(143)	(98)	(6)	(1 139)
	(2 914)	(25)	(452)	(244)	(35)	(3 670)
Балансова стойност към 30 юни 2012 г.	3 026	20	123	1 049	141	4 359

Активите на Дружеството 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.

Всички разходи за амортизация се включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Дружеството не е заложило машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2012	Участие	2011	Участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Трансимпакт ЕООД	България	Цялостно строителство, проектиране, ремонт на сгради и др.	400	100.00%	400	100.00%
Балкан Риал Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Одаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%
Спортен център Шипка АД	България	Недвижими имоти	500	99.99%	500	99.99%
			<u>910</u>		<u>910</u>	

Дружествата са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Дружеството придобива 99.99% от акционерния капитал на Спортен център Шипка АД на 10.11.2011 г.

Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ, Скопие е дружество, регистрирано от Велграф Асет Мениджмънт АД на 23.12.2010 г.

През 2012, 2011 г. и 2010 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

Дружеството няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани с инвестициите в дъщерни дружества.

7. Нематериални активи

Дружеството извършва ремонт на сграда, взета под аренда, който към датата на отчета възлиза на 74 хил.лв.

8. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2011	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2011
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти и други активи от бизнескомбинация	1 383	(54)	1 329
Текущи активи			
Търговски и други вземания	-	(8)	(8)
Нетекущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	-	(1)	(1)
Текущи пасиви			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	(1)	(2)
	<u>1 382</u>	<u>(64)</u>	<u>1 318</u>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<u>(1)</u>		<u>(11)</u>

Отсрочени данъчни пасиви	1 383	1 329
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 382	1 318

Отсрочени данъчни пасиви /(активи)	1 януари 2012	Признати в печалбата или загубата	30 юни 2012
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти и други активи от бизнескомбинация	1 318	-	1 318
	1 318	-	1 318
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(11)	-	(11)
Отсрочени данъчни пасиви	1 329	-	1 329
Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)	1 318	-	1 318

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

9. Предоставени заеми

Предоставените заеми през представените отчетни периоди включват дадени заеми на нефинансови предприятия.

	Текущи 30.06.2012 ‘000 лв.	Нетекущи 30.06.2012 ‘000 лв.	Текущи 31.12.2011 ‘000 лв.	Нетекущи 31.12.2011 ‘000 лв.
Прима Хим ЕООД	137	6 348	230	6 953
Зърнени Храни България АД	2 686	-	2 598	-
Азалия I АД	58	100	55	100
Св. Св. Константин и Елена АД	26	50	24	50
Еколенд Инженеринг ЕООД	18	-	17	-
Слатина- Булгарплод ЕАД	1	-	1	-
Химимпорт АД	1	170	-	-
Алма Тур Хотел Тамплиер	-	9	-	-
	2 927	6 677	2 925	7 103

10. Търговски вземания

Най-значимите търговски вземания са както следва:

	30.06.2012 ‘000 лв.	31.12.2011 ‘000 лв.
Предоставени аванси	14 104	14 393
Бизнес Център Загора ЕООД	1 502	1 807
АК България Ер АД	256	209
Транскар сервиз ООД	87	87
АК Хемус Ер ЕАД	70	33
Други клиенти по фактури за наем	295	92

Други клиенти	-	59
	16 314	16 680

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

11. Други вземания

	30.06.2012 ‘000 лв.	31.12.2011 ‘000 лв.
Предплатени разходи	512	583
Вземания по съдебни спорове	55	64
Такси облигации	273	-
Други	30	2
	870	649

12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	30.06.2012 ‘000 лв.	31.12.2011 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	74	100
- евро	177	86
Пари и парични еквиваленти	251	186

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

13. Активи, класифицирани като държани за продажба

Дружеството е класифицирало като нетекущ актив, държан за продажба, инвестиция от 20% от собствения капитал на Застрахователна компания Итил, Татарстан. На 23.12.2011 г. е сключен договор за продажба на акциите в дружеството, който ще бъде приключен през 2012 г.

Балансовата стойност на активите, предназначени за продажба, е представена, както следва:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Инвестиция в ЗК Итил, Татарстан	2 518	2 518
Активи, класифицирани като държани за продажба	2 518	2 518

14. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството 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.

	30.06.2012 ‘000 лв.	31.12.2011 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	52 313	52 313
Акционерен капитал	52 313	52 313

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

	30.06.2012	2012	31.12.2011	2011
	Брой акции	%	Брой акции	%
Блясък ЕООД	27 539 374	52.64%	27 632 154	52.82%
ЦКБ АД	10 724 290	20.50%	-	-
Други	14 049 106	26.86%	24 680 616	47.18%
	52 312 770	100.00%	52 312 770	100.00%

15. Законови резерви

През 2011 г. дружеството е формирало законови резерви в размер на 26 хил. лв. съгласно изискванията на Търговския закон.

16. Банкови и други заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснения	Текущи 2012 ‘000 лв.	Нетекущи 2012 ‘000 лв.	Текущи 2011 ‘000 лв.	Нетекущи 2011 ‘000 лв.
Облигационен заем	16.1 492	19 066	213	19 267
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	16.2 3 277	27 898	4 158	27 873
Получени заеми от нефинансови предприятия	16.3 747	232	843	458
Общо балансова стойност	4 516	47 196	5 214	47 598

16.1. Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Дружеството е издало емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с общ брой 10 000 бр. с номинал 1 000 евро всяка, с номинална стойност в общ размер на 10 000 хил. евро (19 558 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 8% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 11-то число на м. май 2012 до м. ноември 2018 г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) през ноември 2014 до 2018 г. Облигационният заем е обезпечен с инвестиционни имоти.

16.2. Банкови заеми

	Текущи 2012 ‘000 лв.	Нетекущи 2012 ‘000 лв.	Текущи 2011 ‘000 лв.	Нетекущи 2011 ‘000 лв.
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	3 277	27 898	4 158	27 873

16.3. Заеми от нефинансови предприятия

Получените заеми от нефинансови предприятия са както следва:

	Текущи 2012 ‘000 лв.	Нетекущи 2012 ‘000 лв.	Текущи 2011 ‘000 лв.	Нетекущи 2011 ‘000 лв.
Камчия АД	547	-	523	-
Сарк Груп ООД	3	232	157	458
Стокова борса Пловдив	93	-	93	-
Каме България	24	-	33	-
Баланс Елит ЕООД	37	-	37	-
Лихва по кредит ЦКБ АД	43	-	-	-
Общо балансова стойност	<u>747</u>	<u>232</u>	<u>843</u>	<u>458</u>

17. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	Текущи 30.06.2012 ‘000 лв.	Нетекущи 30.06.2012 ‘000 лв.	Текущи 31.12.2011 ‘000 лв.	Нетекущи 31.12.2011 ‘000 лв.
Зърнени Храни България АД за покупка на дялове	-	-	-	-
ЦКБ Ризъл Истейт Фонд	-	8 088	-	8 088
АДСИЦ по договор	-	-	736	-
Задължения към доставчици	755	-	1 593	-
ЦКБ АД по договор	1 593	-	-	-
Авансови плащания от клиенти	-	-	15	-
	<u>2 348</u>	<u>8 088</u>	<u>2 344</u>	<u>8 088</u>

18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	30.06.2012	30.06.2012	31.12.2011	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване с ЦКБ АД със срок средно 10 години	3 631	23 398	3 631	24 978
	3 631	23 398	3 631	24 978

Инвестиционни имоти са отдадени под наем по споразумения за учредяване на вещно право на ползване, като следва:

- Дружеството е сключило споразумение за учредяване на възмездно ограничено вещно право за ползване на недвижими имоти в полза на Централна Кооперативна Банка АД на 23.04.2010 г. за сумата от 19 826 хил. лв. Споразумението е валидно до 2020 г.
- Дружеството е сключило споразумение за учредяване на възмездно ограничено вещно право за ползване на недвижими имоти в полза на Централна Кооперативна Банка АД на 20.05.2011 г. за сумата от 12 617 хил. лв. Споразумението е валидно до 2022 г.

19. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2012	2011
	'000 лв.	'000 лв.
Такса битови отпадъци	370	374
Данък недвижими имоти	76	78
Корпоративен данък	-	11
Данък добавена стойност за внасяне	90	3
Данък върху доходите на физически лица	4	2
	540	468

20. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	30.06.2012	31.12.2011
	'000 лв.	'000 лв.
Разчети за депозити за гаранции от наеми	71	74
Разчети по застраховане	6	19

Задължение по договор към ЗАД Армеец
ПОК Съгласие
Други задължения

-	-
502	517
579	610

21. Доход на акция и дивиденди

21.1. Доход на акция

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

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:

	30.06.2012	31.12.2011
Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	822 711,85	178 000
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
Основен доход на акция (в лв. за акция)	0.02	0.003

22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирано предприятие и ключов управленски персонал.

Краен собственик на Дружеството от началото на 2011 г. е Блясък ЕООД и съответно свързани лица на Дружеството са дружествата в Групата на Блясък ЕООД. Преди тази дата дружеството няма краен собственик.

22.1. Сделки със собствениците

	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Предоставени заеми към Блясък ЕООД	177	637
Плащания по заеми от Блясък ЕООД	-	216

22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2012 '000 лв.	2011 '000 лв.
Предоставени заеми към Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	-	11 500
Плащания по заеми от Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	242	204
Предоставени заеми към Трансимпакт ЕООД	5	23
Плащания по заеми от Трансимпакт ЕООД	-	11

22.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Техноимпортекспорт АД	-	99
Плащания по заеми от Техноимпортекспорт АД	53	55

22.4. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	35	70
Разходи за социални осигуровки	4	7
Служебни автомобили	3	8
Общо краткосрочни възнаграждения	18	85

22.5. Разчети със свързани лица в края на годината

	30.06.2012 ‘000 лв.	31.12.2011 ‘000 лв.
Нетекущи		
Вземания от:		
- собственици		
Блясък ООД	612	435
- дъщерни предприятия		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	10 531	10 531
Трансимпакт ООД	16	11
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	44	97
Общо нетекущи вземания от свързани лица	11 203	11 074

Текущи		
Вземания от:		
- собственици		
Блясък ООД	32	-
- дъщерни предприятия		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	524	766
Трансимпакт ООД	2	1
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	17	13
Общо текущи вземания от свързани лица	575	780
Общо вземания от свързани лица	11 778	11 854

Нетекущи
Задължения към:

- собственици
Общо нетекущи задължения към свързани лица

-	-
-	-

Текущи

Задължения към:

- собственици
Общо текущи задължения към свързани лица
Общо задължения към свързани лица

-	-
-	-
-	-

23. Събития след края на отчетния период

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