

# 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 31 декември 2013 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 31 декември 2013 г. са:

	<b>31.12.2013</b>	<b>2013</b>	<b>31.12.2012</b>	<b>2012</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Блясък ЕООД	26 010 631	49.72%	26 527 631	50.71%
Други	26 302 139	50.28%	25 785 139	49.29%
	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 декември 2013 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков и прокуриста Бисер Лозев.

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.

Краен собственик на Дружеството е Теленор Комуникацион АД, което притежава 100% Блясък ЕООД.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2013 г. е 22.

## **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.) (включително сравнителната информация за 2012 г.), освен ако не е посочено друго.

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 Съветът на директорите очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

## **3. Счетоводна политика**

### **3.1. 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 финансовия отчет.

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

### **3.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

През 2012 г. Дружеството има промяна в отчитането на един инвестиционен имот – ресторант на летище София. Имотът е изваден от групата на инвестиционните имоти, отчитани по цена на придобиване и за целите на коректното представяне на финансовите резултати, се отчита по модела на справедливата стойност. Помяната на счетоводната политика е приложена ретроспективно, съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки. Дружеството представя един сравнителен период, защото корекцията от промяната на счетоводната политика, изчислена ретроспективно е несъществена за целите на финансовото представяне на Дружеството.

### **3.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Контролът върху дъщерните предприятия на Дружеството се изразява във възможността му да ръководи и определя финансовата и оперативната политика на дъщерните предприятия, така че да се извличат изгоди в резултат на дейността им. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по себестойност.

Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

### **3.4. Инвестиции в асоциирани предприятия**

Асоциирани са тези предприятия, върху които Дружеството е в състояние да оказва значително влияние, но които не са нито дъщерни предприятия, нито съвместно контролирани предприятия. Инвестициите в асоциирани предприятия се отчитат по себестойностния метод.

Дружеството признава дивидент от асоциирано предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

### **3.5. Сделки в чуждестранна валута**

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството 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.

### **3.6. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги.

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 Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

### **3.6.1. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване на земи и сгради под наем. Дружеството 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 финансовия отчет. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

### **3.6.2. 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.

### **3.7. Оперативни разходи**

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

### **3.8. 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 Дружеството. 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 отчета за доходите на ред „Финансови разходи”.

### **3.9. Репутация**

Репутацията отразява бъдещите икономически ползи, възникнали от бизнес комбинация, който не могат да бъдат индивидуално разграничени и отделно признати. Виж пояснение 4 за информация, как е определена първоначално стойността на репутацията. Репутацията се признава по себестойност, намалена с загубите от обезценка. Виж пояснение 3.12 за описание на процедурите за тестване за обезценка.

### **3.10. 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 „Загуба от продажба на нетекущи активи”.

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

### **3.11. 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 Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, 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 отчета за доходите за съответния отчетен период.

### **3.12. Тестове за обезценка на репутация, инвестиционни имоти, машини и съоръжения**

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството 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 извлечат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Дружеството, 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 Дружеството 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 Дружеството, 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 Дружеството.

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 Дружеството 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.

### **3.13. Инвестиционни имоти**

#### Модел на цената на придобиване

Дружеството 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 във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството 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.

Дружеството 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 отчета за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи от услуги” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 3.6 и пояснение 3.7

#### Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност ресторант на Летище София. Ръководството на Дружеството, след направена консултация с лицензиран оценител, е взело решение, че за целите на честното представяне на финансовата информация в отчета, подобен вид доходоносен имот следва да се прилага на ежегодна проверка за установяване на справедливата му стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

### **3.14. Финансови инструменти**

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството 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 Дружеството 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.

### **3.14.1. 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 Дружеството. 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 отчета 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 Дружеството, 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 Дружеството 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 финансовия 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 отчета 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.

#### **3.14.2. Финансови пасиви**

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови и други заеми, 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 Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, 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 отчета 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.

#### **3.15. 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.

Дружеството 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.

### **3.16. Данъци върху дохода**

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на консолидирания финансов отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата в консолидирания финансов отчет. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на репутация или при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не е бизнес комбинация или засяга данъчната или счетоводната печалба. Отсрочени данъци за временни разлики, свързани с акции в дъщерни и съвместни предприятия не се предвиждат, ако обратното проявление на тези временни разлики се контролира от Дружеството и е вероятно то да не настъпи в близко бъдеще.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 3.22.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

### 3.17. 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 обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

### 3.18. Нетекучи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности

Когато Дружеството възнамерява да продаде нетекуч актив или група активи (група за освобождаване) и ако продажбата е много вероятно да бъде осъществена в 12-месечен срок, активът или групата за освобождаване се класифицират като държани за продажба и се представят отделно в отчета за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в отчета за финансовото състояние, само ако са директно свързани с групата за освобождаване.

Активи, класифицирани като държани за продажба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност непосредствено след тяхното определяне като държани за продажба и тяхната справедлива стойност, намалена с разходите по продажбата им. Някои активи, държани за продажба, като финансови активи или активи по отсрочени данъци, продължават да се оценяват в съответствие със счетоводната политика относно тези активи на Дружеството. Активите, класифицирани като държани за продажба, не подлежат на амортизация след тяхното класифициране като държани за продажба.

Събития или обстоятелства могат да удължат периода за приключване на продажбата до период, надвишаващ една година. Удължаването на периода, изискван за приключване на продажбата е приложимо, когато възникват следните събития или обстоятелства:

а) на датата, на която Дружеството се ангажира с план за продажбата на нетекуч актив (или група за изваждане от употреба), то може разумно да очаква, че други (некупувачът) ще наложат условия за прехвърлянето на актива (или групата за изваждане от употреба), които ще удължат необходимия за приключване на продажбата период и:

- необходимите действия в отговор на тези условия, не могат да започнат преди получаване на неотменим ангажимент за покупка; и
- неотменим ангажимент за покупка е много вероятен в рамките на една година.

б) Дружеството получава неотменим ангажимент за покупка и в резултат на това купувачът или други лица неочаквано налагат условия за прехвърлянето на нетекучия актив (или група за изваждане от употреба), класифициран по -рано като държан за продажба, които ще удължат периода, изискван за приключване на продажбата и:

- са предприети своевременни действия, необходими в отговор на условията; и
- се очаква благоприятно разрешаване на забавящите фактори.

в) по време на първоначалния период от една година възникват обстоятелства, които преди са били считани за малко вероятни, и в резултат на това нетекучият актив (или група за изваждане от употреба), класифициран по -рано като държан за продажба, не е продаден до края на този период и:

- по време на първоначалния период от една година предприятието е предприело необходимите мерки в отговор на промяната в обстоятелствата;

нетекучият актив (или група за изваждане от употреба) е предлаган активно на пазара на цена, която е разумна, като се вземе предвид промяната в обстоятелствата.

### **3.19. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Законовите резерви включват разпределяните суми от текущия финансов резултат в съответствие с изискванията на Търговския закон, приложими за акционерни дружества.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и неразпределените печалби от предходни периоди.

### **3.20. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите**

Дружеството 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.

Дружеството 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 „Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции” по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

### **3.21. 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 Дружеството 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 Дружеството 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.

### **3.22. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, 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 3.23.

#### **3.22.1. Приходи за бъдещи периоди**

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31.12.2012 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 3.23 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

#### **3.22.2. 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.

### **3.23. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия 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.

#### **3.23.1. 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 Дружеството 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 3.12). 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 Дружеството 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.

### **3.23.2. Полезен живот на амортизируеми активи**

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

Към 31 декември 2013 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството.

## **4. Репутация**

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
В началото на периода	37 767	37 767
	<u>37 767</u>	<u>37 767</u>

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти

Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

## 5. 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.
<b>Стойност към 01 януари 2012 г.</b>	<b>20 677</b>	<b>38 849</b>	<b>4 725</b>	<b>64 251</b>
Покупка	412	2 048	-	2 460
Печалба от промяна на справедливата стойност	-	1 313	-	1 313
Продажба	(3 739)	(1 549)	-	(5 288)
Трансфери	-	4 994	(4 994)	-
Разходи за извършени подобрения	-	-	635	635
Салдо към 31 декември 2012 г.	17 350	45 655	366	63 371
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2012 г.	-	(2 895)	-	(2 895)
Амортизация	-	(1 544)	-	(1 544)
Отписана амортизация на продаден актив	-	173	-	173
Салдо към 31 декември 2012 г.	-	(4 266)	-	(4 266)
<b>Стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>17 350</b>	<b>41 389</b>	<b>366</b>	<b>59 105</b>

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2013 г.</b>	<b>17 350</b>	<b>45 655</b>	<b>366</b>	<b>63 371</b>
Продажба	(494)	(6 096)	-	(6 590)
Покупка	-	9 743	-	9 743
Стойност към 31 декември 2013 г.	16 856	49 302	366	66 524

**Амортизация**

Салдо към 1 януари 2013 г.	-	(4 266)	-	(4 266)
Амортизация	-	(1 628)	-	(1 628)
Отписана амортизация на продаден актив	-	831	-	831
Салдо към 31 декември 2013 г.	-	(5 063)	-	(5 063)
<b>Стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>16 856</b>	<b>44 239</b>	<b>366</b>	<b>61 461</b>

**6. 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.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2012 г.</b>	<b>5 940</b>	<b>45</b>	<b>570</b>	<b>898</b>	<b>176</b>	<b>7 629</b>
Новопридобити активи	120	-	55	785	171	1 131
Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>6 060</b>	<b>45</b>	<b>625</b>	<b>1 683</b>	<b>347</b>	<b>8 760</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 01 януари 2012 г.	(2 028)	(19)	(309)	(146)	(29)	(2 531)
Амортизация	(1 780)	(11)	(291)	(212)	(30)	(2 324)
Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>(3 808)</b>	<b>(30)</b>	<b>(600)</b>	<b>(358)</b>	<b>(59)</b>	<b>(4 855)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>2 252</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>1 325</b>	<b>288</b>	<b>3 905</b>

	Машини и съоръжения '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2013 г.	<b>6 060</b>	<b>45</b>	<b>625</b>	<b>1 683</b>	<b>347</b>	<b>8 760</b>
				<b>176</b>		
Салдо към 31 декември 2013 г.	<b>6 060</b>	<b>45</b>	<b>625</b>	<b>1 859</b>	<b>347</b>	<b>8 936</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2013 г.	(3 808)	(30)	(600)	(358)	(59)	(4 855)



Амортизация	(1 818)	(12)	(25)	(428)	(40)	(2 323)
	(5 626)	(42)	(625)	(786)	(99)	(7 178)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>434</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>1 073</b>	<b>248</b>	<b>1 758</b>

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.

## 7. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2013	Участие	2012	Участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Трансимпакт ЕООД	България	Цялостно строителство, проектиране, ремонт на сгради и др.	-	-	360	100.00%
Балкан Ригъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване 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%
			<b>10</b>		<b>870</b>	

През 2013 г Дружеството продава своите инвестиции в Трансимпакт ЕООД и Спортен Център Шипка АД.

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

През 2013 г. и 2012 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

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

## 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 2012	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2012
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти и машини и съоръжения	1 329	516	1 845
Инвестиции в дъщерни предприятия	-	(4)	(4)
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	(8)	-	(8)

**Нетекущи пасиви**

Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
--------------------------------------------	-----	---	-----

**Текущи пасиви**

Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<b>1 318</b>	<b>512</b>	<b>1 830</b>

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(11)		(15)
--------------------------	------	--	------

Отсрочени данъчни пасиви	1 329		1 845
--------------------------	-------	--	-------

<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>1 318</b>		<b>1 830</b>
------------------------------------------------	--------------	--	--------------

**Отсрочени данъчни пасиви /(активи)**

<b>1 януари 2013</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>30 септември 2013</b>
<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>

**Текущи пасиви**

Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	(2)
--------------------------------------------	-----	-----

Признати като:

Отсрочени данъчни активи	(15)	(2)	(17)
--------------------------	------	-----	------

Отсрочени данъчни пасиви	1 845		1 845
--------------------------	-------	--	-------

<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/(активи)</b>	<b>1 830</b>		<b>1 828</b>
------------------------------------------------	--------------	--	--------------

Сумата на приспадащите се временни разлики и неизползваните данъчни загуби, за които в отчета за финансовото състояние не е бил признат отсрочен данъчен актив в размер на 43 хил. лв., възлиза на 429 хил. лв.

**9. Предоставени заеми**

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

	<b>Текущи</b>	<b>Нетекущи</b>	<b>Текущи</b>	<b>Нетекущи</b>
	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Азалия I АД	167	-	161	-
Прима Хим ЕООД	-	-	160	5 897
АКС 77 ЕООД	-	-	48	1 826
Св. Св. Константин и Елена АД	80	-	77	-
Еколенд Инженеринг ЕООД	20	-	18	-
Слатина- Булгарплод ЕАД	1	-	1	-
Каме България ЕООД	2	-	-	-
Нефтена Търговска компания ЕООД	443	9 830	-	-
Родна земя Холдинг АД	95	2 000	-	-
	<b>808</b>	<b>11 830</b>	<b>465</b>	<b>7 723</b>

**10. Търговски вземания**

Най-значимите търговски вземания са както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени аванси	11 114	14 704
ЗАД Армеец	8	246
България Ер АД	1 088	587
Транскар сервиз ООД	73	87
АК Хемус Ер ЕАД	70	33
Други клиенти по фактури за наем	192	162
	<b>12 545</b>	<b>15 819</b>

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

### 11. Други вземания

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предплатени разходи	352	498
Вземания по съдебни спорове	64	73
Други	36	-
	<b>452</b>	<b>571</b>

### 12. Парични средства

Паричните средства представляват:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	48	82
- евро	85	95
Пари и парични еквиваленти	<b>133</b>	<b>177</b>

### 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. Сключен е предварителен договор за продажба на акциите в дружеството, който се очаква да бъде приключен през 2013 г.

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Инвестиция в ЗК Итил, Татарстан	2 518	2 518
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>2 518</b>	<b>2 518</b>

#### 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.

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	52 313	52 313
Емисия на акции	-	-
<b>Акционерен капитал към 30 септември</b>	<b>52 313</b>	<b>52 313</b>

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

	31.12.2013 Брой акции	2013 %	31.12.2012 Брой акции	2012 %
Блясък ЕООД	26 010 631	49.72%	26 527 631	50.71%
Други	26 302 139	50.28%	25 785 139	49.29%
	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>

#### 15. Законови резерви

През 2012 г. дружеството е формирало законови резерви в размер на 407 хил. лв. (2011 г. :26 хил.лв.) съгласно изискванията на Търговския закон.

#### 16. Банкови и други заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

Пояснения	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2013 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Облигационен заем	16.1	213	213	19 319
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	16.2	2 472	3 891	19 581
Получени заеми от нефинансови предприятия	16.3	181	1 011	-
Общо балансова стойност	<b>2 866</b>	<b>41 344</b>	<b>5 115</b>	<b>38 900</b>

### 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 месец май 2012 г. до месец ноември 2018 г. Изплащането на главницата е дължимо на годишни вноски от 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) за периода ноември 2014 до ноември 2018 г.

### 16.2. Банкови заеми

	<u>Текущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2012 ‘000 лв.	<u>Нетекучи</u> 2012 ‘000 лв.
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	2 472	21 969	3 891	19 581

### 16.3. Заеми от нефинансови предприятия

Получените заеми от нефинансови предприятия са както следва:

	<u>Текущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2012 ‘000 лв.
Камчия АД	-	571
Сарк Груп ООД	-	238
Стокова борса Пловдив	105	99
Химимпорт АД	60	63
Баланс Елит ЕООД	-	40
Нюхол И. Холдингс	16	-
Общо балансова стойност	<u>181</u>	<u>1 011</u>

### 17. Търговски задължения

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

	<u>Текущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2012 ‘000 лв.
ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ по договор	4 833	8 088
Задължения към доставчици	10 042	924
ЦКБ АД по договор	1 593	1 593
Авансови плащания от клиенти	-	-
	<u>16 468</u>	<u>10 605</u>

## 18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2013	2013	2012	2012
	'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	2 913	17 107	3 135	22 131
	<u>2 913</u>	<u>17 107</u>	<u>3 135</u>	<u>22 131</u>

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 23.04.2011 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 20.05.2012 г. за сумата от 12 617 хил. лв. Споразумението е валидно до 2022 г.

## 19. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2013	2012
	'000 лв.	'000 лв.
Такса битови отпадъци	340	277
Данък недвижими имоти	81	75
Корпоративен данък	-	20
Данък добавена стойност	87	40
Данък върху доходите на физически лица	5	4
Други	36	-
	<u>549</u>	<u>416</u>

## 20. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

2013 2012

	‘000 лв.	‘000 лв.
Разчети за депозити за гаранции от наеми	63	66
Разчети по застраховане	7	16
Такси и лихви съгл. Анекс	540	-
Други задължения	18	20
	<b>628</b>	<b>102</b>

## 21. (Загуба)/Доход на акция и дивиденди

### 21.1. (Загуба)/Доход на акция

Основната (загуба)/доход на акция е изчислен, като за числител е използвана нетната (загуба)/печалба, подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основната (загуба)/доход на акция, както и нетната (загуба)/печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	2013	2012
(Загуба)/Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	1 139 066	269 093
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
<b>Основна (загуба)/доход на акция (в лв. за акция)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.005</b>

## 22. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирано предприятие, дружествата в Групата на Блясък ЕООД и ключов управленски персонал.

### 22.1. Сделки със собствениците

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Блясък ЕООД	282	270
Плащания по заеми от Блясък ЕООД	-	-

### 22.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	1 901	-
Плащания по заеми от Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	125	1 391
Предоставени заеми към Трансимапакт ЕООД	1	5

Плащания по заеми от Трансимпакт ЕООД	-	-
Предоставени заеми към Спортен Център Шипка АД	1	

### 22.3. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2012 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Техноимпортекспорт АД	103	-
Плащания по заеми от Техноимпортекспорт АД	-	53

### 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:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	103	53
Разходи за социални осигуровки	17	8
Служебни автомобили	3	4
Общо краткосрочни възнаграждения	<b>123</b>	<b>65</b>

### 22.5. Разчети със свързани лица в края на годината

Нетекущи	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
<b>Вземания от:</b>		
- собственици		
Блясък ООД	-	-
- дъщерни предприятия		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	5 722	4 493
Трансимпакт ООД	-	-
- дружества под общ контрол		
Техноимпортекспорт АД	145	42
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<b>5 867</b>	<b>4 535</b>

<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собственици		
Блясък ООД	1 197	853
- дъщерни предприятия		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	821	274
Трансимпакт ООД	21	19



Спортен център Шипка АД	1	-
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	29	19
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>2 069</u>	<u>1 165</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u><b>7 936</b></u>	<u><b>5 700</b></u>

### 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.