

## Пояснения към консолидирания финансов 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.

Основната дейност на Велграф Асет Мениджмънт АД и неговото дъщерно предприятие Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ се състои в придобиване, отдаване и управление на собствени недвижими имоти (инвестиционни имоти) и имоти взети под наем /лизинг/.

Предприятието - майка Велграф Асет Мениджмънт АД 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 външно-търговска 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 Българска Фондова Борса на 30.03.2010 г.

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>

Велграф Асет Мениджмънт АД 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 представява от изпълнителния директор Румен Цонков и прокуррист Бисер Лозев.

Краен собственик на Велграф Асет Мениджмънт АД е Теленор Комуникацион АГ, Швейцария, което притежава 100% Блясък ЕООД.

Броят на служителите към 31.12.2013 г. е 21.

### 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 март 2014 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. Функционалната валута на дъщерното дружество, действащо в Македония е македонски денар. Дъщерното дружество представя одитирани финансовите отчети в евро. 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.

### **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 2013 г.:

**МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 13 декември 2012 г.**

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани. Тъй като Групата няма действащи споразумения за нетиране на финансови активи и финансови пасиви, прилагането на измененията няма съществен ефект върху оповестяванията или сумите, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние.

**МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.**

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Групата е избрала да представя компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци и затова показва съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на консолидирания отчет за всеобхватния доход е променено на „консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

**МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с

най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Стандартът се прилага перспективно за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 г.

**МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

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

**МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.**

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Групата е приложила измененията ретроспективно съгласно преходните разпоредби и МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“. Промените в стандарта нямат ефект върху дейността на Групата.

**Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 27 март 2013 г.**

-Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че отчет за финансовото състояние към началото на предходния период следва да се представи, само в случай че ретроспективните промени имат съществен ефект към тази дата. Предприятията, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за печалбата или загубата, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

Ретроспективното прилагане на МСС 19 през 2013 г. нямат ефект върху консолидирания отчет за финансовото състояние на Групата към 1 януари 2012 г. Затова Групата е представила консолидиран отчет за финансовото състояние към 1 януари 2012 г. без съответната информация в поясненията с изключение на оповестяванията съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

-Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

-Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в

печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.

-Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

### **3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Групата**

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Групата:

#### **МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС**

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване”. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност, или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Групата не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

#### **МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Групата към 31.12.2013 г. или през предходните периоди.

#### **МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 16 април 2013 г.**

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

#### **МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

**МСФО 10, МСФО 12, МСС 27 (изменения) – Инвестиционни дружества, в сила от 1 януари 2014 г., все още не са приети от ЕС**

Измененията изключват дружества, които отговарят на дефиницията „инвестиционни предприятия“ и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. Вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

**МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия. Промените в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти”.

**МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.**

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

**МСС 36 „Обезценка на активи” (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**

Измененията изискват оповестяване на информацията относно възстановимата стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Те следва да се приложат ретроспективно. По-ранното прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

**МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случай на новирание на деривативи в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

**КРМСФО 21 „Данъци“, в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС**

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

**МСФО 11 „Съвместни ангажименти” в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

**МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.**

## **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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

Групата представя сравнителна информация в този консолидиран финансов отчет за един предходен период.

### **4.3. База за консолидация**

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието-майка и дъщерното му дружество към 31 декември 2013 г. Дъщерно предприятие е това предприятие, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната му политика. Предприятието-майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Дъщерното предприятие има 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 финансовия отчети на дъщерното предприятие 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. 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.

За всяка бизнес комбинация Групата оценява всяко неконтролиращо участие в придобиваното предприятие, което представлява дял от собствения му капитал и дава право на ликвидационен дял, или по справедлива стойност или по пропорционален дял на неконтролиращото участие в разграничимите нетни активи на придобиваното предприятие. Другите видове неконтролиращо участие се оценяват по справедлива стойност или, ако е приложимо, на база, определена в друг МСФО.

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 провизорни 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. Сделки с неконтролиращи участия**

Промени в дела на Групата в собствения капитал на дъщерно дружество, които не водят до загуба на контрол, се третират като трансакции със собственици на Групата. Отчетните стойности на дела на Групата и на неконтролиращите участия се коригират с цел отразяването на промяната на относителния им дял в капитала на дъщерното дружество. Всяка разлика между сумата, с която са променени неконтролиращите участия, и справедливата стойност на полученото или платено възнаграждение, се признава директно в собствения капитал и се отнася към собствениците на предприятието-майка.

#### **4.6. 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 до толкова, доколкото делът на печалбата надвиши натрупания дял на загубите, които не са били признати по-рано.

Нереализираните печалби и загуби от транзакции 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.

През отчетните периоди Групата няма инвестиции в асоциирани предприятия.

#### **4.7. 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.

В консолидирания финансов отчет на Групата всички активи, задължения и транзакции на отделните дружества от Групата във функционална валута, различна от български лева (валутата на представяне на Групата), се преизчисляват в български лева при консолидацията. Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

#### **4.8. Отчитане по сегменти**

Ръководството определя един оперативен сегмент на базата на основните услуги, които предлага Групата. Този сегмент е недвижими имоти.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти” Групата прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана в консолидирания финансов отчет.

#### **4.9. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, които са представени в пояснение 21.

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.

##### **4.9.1. Предоставяне на услуги**

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

##### **4.9.2. 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.

#### **4.10. Оперативни разходи**

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

#### **4.11. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Финансови разходи”.

#### **4.12. 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 4.14 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.

#### **4.13. 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 оцененния 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 консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна загуба от продажба на нетекущи активи”.

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

#### 4.14. Тестове за обезценка на активи

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.

#### **4.15. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от продажби” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.9 и пояснение 4.10.

##### Модел на справедливата стойност

Дружеството отчита като инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност ресторант на Летище София и земи, намиращи се в района на Летище София. Тъй като тези активи са включени в инвестиционен проект ръководството на Дружеството, след направена консултация с лицензиран оценител, е взело решение, че за целите на честното представяне на финансовата информация в отчета, подобни доходоносни имоти следва да се подлагат на ежегодна проверка за установяване на справедливата им 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 консолидирания отчет 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”.

#### **4.16. 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.

##### **4.16.1. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на редове „Финансови разходи” или „Финансови приходи”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Финансовите активи на групата представляват:

## **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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

### **4.16.2. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен 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.

### **4.17. 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 Групата 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 4.23.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Групата 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.

#### **4.18. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.19. Нетекущи активи и пасиви, класифицирани като държани за продажба и преустановени дейности**

Когато Групата възнамерява да продаде нетекущ 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 консолидирания отчет за финансовото състояние.

Пасиви се класифицират като държани за продажба и се представят като такива в консолидирания отчет 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 Групата. 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 Групата се ангажира с план за продажбата на нетекущ 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) Групата получава неотменим ангажимент за покупка и в резултат на това купувачът или други лица неочаквано налагат условия за прехвърлянето на нетекущия 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 нетекущият 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. Нетекущият актив (или група за изваждане от употреба) е предлаган активно на пазара на цена, която е разумна, като се вземе предвид промяната в обстоятелствата.

#### **4.20. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Групата отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### **4.21. 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.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

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.

#### **4.22. 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.

#### **4.23. 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 4.24.

##### **4.23.1. Приходи за бъдещи периоди**

Групата е обвързана 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 31.12.2013 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.

#### **4.23.2. 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.

#### **4.24. 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.

##### **4.24.1. 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 4.14). 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.

##### **4.24.2. 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в последващ период.

#### 4.24.3. 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 Групата.

#### 4.24.4. Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на нефинансови активи. При прилагане на техники за оценяване, ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

### 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	2013 %	2012 %
Трансимпакт ЕООД	България	Цялостно строителство, проектиране, ремонт на сгради и др.	-	100.00%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ЕООД, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем / лизинг/	100.00%	100.00%
Спортен център Шипка АД	България	Недвижими имоти	-	99.99%

На 18.12.2013 г. Групата е продала контролиращите си участия в Трансимпакт ЕООД и Спортен Център Шипка АД. Информация за балансовата стойност на нетните активи на продадените дъщерни предприятия е както следва:

## 5.2. Продажба на Спортен център Шипка АД

	<b>Към 18.12.2013 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Инвестиционни имоти	1 042
<b>Общо балансова стойност на нетните активи</b>	<b>1 042</b>

Инвестиционните имоти на Спортен Център Шипка АД включват сграда, намираща се в гр. София, район Витоша, представляваща спортен център, бистро, кухня, офис.

## 5.3. Продажба на Трансимпакт ЕООД

	<b>Към 18.12.2013 г.</b>
	<b>‘000 лв.</b>
Инвестиционни имоти	410
<b>Общо нетекущи активи</b>	<b>410</b>
Други текущи активи	2
<b>Общо текущи активи</b>	<b>2</b>
Заеми	704
Търговски и други задължения	2 881
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>(3 585)</b>
<b>Общо балансова стойност на нетните активи</b>	<b>(3 173)</b>

Групата е реализирала нетна печалба от продажбата на двете дружества в размер на 52 хил. лв., която е отразена в консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна печалба от продажба на контролиращи участия“.

През 2012 г. няма извършени продажби и придобивания на дъщерни предприятия.

## 6. Репутация

Репутацията, в размер на 37 767 хил. лв. възниква от регистрацията на Велграф Асет Мениджмънт АД чрез сливане. Изменението на репутацията в размер на 2 722 хил. лв. се дължи на продажбата на контролиращото участие на Групата в Трансимпакт ЕООД. Нетната балансова стойност на репутацията може да бъде анализирана, както следва:

	<b>Репутация</b>
	<b>‘000 лв.</b>
<b>За 2013 г.</b>	
Салдо към 1 януари	40 489
Отписана репутация при продажба на дъщерно дружество	(2 722)
Салдо към 31 декември 2013 г.	<b>37 767</b>
<b>За 2012 г.</b>	
Салдо към 1 януари	40 529
Изменение през периода	(40)
Салдо към 31 декември 2012 г.	<b>40 489</b>

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, не превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 декември 2013 г.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на Групата няма информация за вероятни промени, които биха променили основните предположения при изчисляването ѝ. Оценката на възстановимата стойност е чувствителна по отношение на използвания дисконтов фактор. Ефектът от значителна промяна в дисконтовия фактор е оповестен в пояснение 4.24.1.

## 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, и в Македония. 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
	‘000лв.	‘000лв.	‘000лв.	‘000лв.
<b>Стойност към 01 януари 2013г.</b>	17 760	55 091	366	73 217
Новопридобити активи чрез покупка	-	11 292	-	11 292
Печалба от промяна на справедливата стойност	4 500	-	-	4 500
Отписани активи:				
-от бизнескомбинации	(410)	(1 132)	-	(1 542)
-от продажба	(494)	(6 096)	-	(6 590)
Салдо към 31 декември 2013г.	21 356	59 155	366	80 877
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2013г.	-	(4 655)	-	(4 655)
Амортизация	-	(1 970)	-	(1 970)
Отписана амортизация	-	921	-	921
Салдо към 31 декември 2013г.	-	(5 704)	-	(5 704)
<b>Стойност към 31 декември 2013г.</b>	<b>21 356</b>	<b>53 451</b>	<b>366</b>	<b>75 173</b>

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Стойност към 01 януари 2012 г.</b>	21 087	53 314	4 725	79 126
Новопридобити активи чрез покупка	412	2 263	-	2 675
Печалба от промяна на справедливата стойност	-	1 313	-	1 313
Отписани активи от продажба	(3 739)	(6 793)	-	(10 532)
Трансфери	-	4 994	(4 994)	-
Разходи за извършени подобрения	-	-	635	635
<b>Салдо към 31 декември 2012 г.</b>	<b>17 760</b>	<b>55 091</b>	<b>366</b>	<b>73 217</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2012 г.	-	(3 122)	-	(3 122)
Амортизация	-	(2 126)	-	(2 126)
Отписана амортизация на продаден актив	-	593	-	593
<b>Салдо към 31 декември 2012 г.</b>	<b>-</b>	<b>(4 655)</b>	<b>-</b>	<b>(4 655)</b>
<b>Стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>17 760</b>	<b>50 436</b>	<b>366</b>	<b>68 562</b>

Справедливата стойност на частта от инвестиционните имоти на Групата, отчитани по модела на цената на придобиване, е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари към декември 2013 г. За определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата в гр. Скопие, Македония са използвани вътрешно – групови доклади, базирани на актуални пазарни нива за подобни имоти. Резултатите от тези анализи показват, че пазарната стойност на тези имоти не се различават съществено от тяхната балансова стойност.

Към датата на консолидирания финансов отчет справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, е оценена на 75 385 хил. лв.

Групата отчита инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Имотите представляват земи и ресторант в гр. София, Летищен комплекс. Съгласно експертната оценка на лицензиран оценител от месец декември 2013 г. е направена преоценка на земите в размер на 4 500 хил. лв. Експертната оценка на ресторанта потвърждава неговата стойност към 31.12.2013 г. и той не е преоценяван. Стойността на ресторанта към представените отчетни периоди е в размер на 1 728 хил. лв.

През отчетния период Групата е продала инвестиционни имоти, представляващи земя в гр. Добрич и сграда в гр. Добрич с обща балансова стойност 5 759 хил. лв.. Общият размер на ефекта от продажбата на имотите е печалба, в размер на 8 686 хил. лв., представена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, на ред „Нетна печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи“.

През отчетния период Групата е закупила имоти на обща стойност 11 292 хил. лв. в гр. Скопие, Македония и в следните градове в България: Свиленград, Благоевград, Луковит, Горна Оряховица, Ловеч, Тетевен, Варна, Силистра, Сливен, Севлиево, Стара Загора.





Всички разходи за амортизация се включени в консолидирания финансов отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи”.

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

## 9. Лизинг

### 9.1. Оперативен лизинг като лизингодател

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

	<b>Дължими минимални лизингови постъпления</b>			
	<b>До 1 Година ‘000 лв.</b>	<b>От 1 до 5 години ‘000 лв.</b>	<b>Над 5 години ‘000 лв.</b>	<b>Общо ‘000 лв.</b>
Към 31 декември 2013 г.	3 010	6 021	6 028	15 059
Към 31 декември 2012 г.	1 702	4 800	3 417	9 919

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

- договор за наем с Нефтена Търговска Компания ЕООД за временно ползване на административна сграда и поземлен имот, намиращи се в гр. София, м. „Бояна“. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2015 г.
- договор за наем с България Ер АД за временно ползване на административна сграда и киносалон, намиращи 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, намиращ 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, намиращ се в гр. Шумен, ул.„Пътлейна”№10. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.
- договор за наем с ПОАД ЦКБ Сила за осигуряване на офисни помещения. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2014 г.

### 9.2. Оперативен лизинг като лизингополучател

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 558 хил. лв. (2012: 435 хил. лв.) Тази сума включва минималните лизингови плащания.

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

**Дължими минимални лизингови плащания**

	До 1 година '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.	Общо '000 лв.
Към 31 декември 2013 г.	471	942	157	1 570
Към 31 декември 2012 г.	323	637	62	1 022

Основните договори се отнасят за наем на имоти с продължителност за периоди преди октомври 2017 г.

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

- договор за наем със ЗАД Армеец за временно ползване на административна сграда, намираща се в гр. София, ул., „Фредерик Жолио Кюри” №20. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2016 г.;
- договор за наем с „Европул“ АД за временно ползване на имот, намиращ се в гр. Бургас. Договорът е с крайна дата на 10 март 2017 г.

**10. 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 2013 '000 лв.	Признати в печалбата или загубата '000 лв.	31 декември 2013 '000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	1 845	(48)	1 797
Инвестиции в дъщерни предприятия	(4)	4	-
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	(8)	-	(8)
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	(1)	(3)
	<b>1 830</b>	<b>(45)</b>	<b>1 785</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(15)		(12)
Отсрочени данъчни пасиви	1 845		1 797

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)
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(1)	-	(1)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<b>1 318</b>	<b>512</b>	<b>1 830</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	<b>(11)</b>		<b>(15)</b>
Отсрочени данъчни пасиви	<b>1 329</b>		<b>1 845</b>

Всички отсрочени данъчни активи и пасиви са включени в отчета за финансовото състояние към 31.12.2013 г.

## 11. Предоставени заеми

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

	Текущи 2013	Текущи 2012	Нетекущи 2012
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Родна земя Холдинг АД	2 095	-	-
Азалия I АД	167	161	-
Св. Св. Константин и Елена АД	80	77	-
Трансимпакт ЕООД	21	-	-
Еколенд Инженеринг ЕООД	20	18	-
Каме България ЕООД	2	-	-
Слатина- Булгарплод ЕАД	-	1	-
Прима Хим ЕООД	-	160	5 897
АКС 77 ЕООД	-	48	1 826
	<b>2 385</b>	<b>465</b>	<b>7 723</b>

- Групата е предоставила заем на Азалия I АД /Янтар ЕООД/ в размер на 100 хил. лв. с годишна лихва 6%. Заемът е със срок на погасяване 31.12.2014 г. Към 31.12.2013 г. вземанията по заема представляват главница в размер на 100 хил. лв. и 67 хил. лв. лихви.
- Предоставен е заем на Св. Св. Константин и Елена ЕООД в размер на 50 хил. лв. при годишна лихва 6 %. Към 31.12.2013 г. вземанията представляват главница 50 хил. лв. и лихва в размер на 30 хил. лв.

- Предоставен е заем на Родна Земя Холдинг АД в размер на 2 000 хил. лв. и годишна лихва 9%. Към 31.12.2013 г. вземането е в размер на 2 000 хил. лв. главница и 95 хил. лв. лихва.
- Предоставен заем на Трансимпакт ЕООД в размер на 17 хил. лв. при 10% годишна лихва. Към 31.12.2013 г. вземането е в размер на 17 хил. лв. главница и 4 хил. лв. лихва.
- Предоставен заем на Еколенд Инженеринг ЕООД в размер на 16 хил. лв. при 10% годишна лихва и срок на погасяване 31.12.2014 г. Към 31.12.2013 г. вземането се състои от 16 хил. лв. главница и 4 хил. лв. лихва.

## 12. Търговски и други вземания

Най-значимите търговски и други вземания са както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени аванси	11 114	14 704
Дженерал Сток Инвестмънт ЕООД	5 030	-
България Ер АД	1 088	587
Транскар сервиз ООД	73	87
АК Хемус Ер ЕАД	70	33
ЗАД Армеец	8	246
Други клиенти по фактури за наем	195	162
Предплатени разходи	353	498
Данъчни вземания	267	2
Вземания по съдебни спорове	73	73
Други	7	76
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>18 278</b>	<b>16 468</b>

Предоставените аванси в размер на 11 114 хил. лв. са свързани с предварителни договори за придобиване на недвижими имоти и дялово участие в дружества с дейност стопанисване, отдаване под наем или оперативен лизинг на собствени имоти. Предоставените аванси са на България Ер АД в размер на 11 034 хил. лв., и на Финанс Консултинг АД в размер на 80 хил. лв. 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.

## 13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	48	82
- евро	96	107
- македонски динари	125	929
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>269</b>	<b>1 118</b>

Групата има блокирани парични средства предоставени, като гаранция по изпълнение на договор за банков кредит, в размер на 88 хил. лв. (2012 г.: 95 хил. лв.).

#### 14. Активи, класифицирани като държани за продажба

Групата е класифицирала 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 2014 г.

Групата е приложила изключенията на МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно удължаване на едногодишния период тъй като по време на първоначалния период от една година (в рамките на 2012 г.) са възникнали непредвидени затруднения и в резултат на това инвестицията, класифицирани по-рано като нетекущ актив държан за продажба, не е била реализирана до края на 2013 г. Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет, Групата е предприела необходимите мерки за отстраняване на възникналите затруднения.

През 2013 г. Групата не е реализирала приходи и разходи във връзка с тази инвестиция.

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Инвестиция в ЗК Итил, Татарстан	2 528	2 528
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>2 528</b>	<b>2 528</b>

#### 15. Акционерен капитал

Регистрираният акционерен капитал на предприятието-майка Велграф Асет Мениджмънт АД е в размер на 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.

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	52 313	52 313
<b>Акционерен капитал към 31 декември</b>	<b>52 313</b>	<b>52 313</b>

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

	2013	2013	2012	2012
	Брой акции	%	Брой акции	%
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>

## 16. Законови резерви

Групата е формирала законови резерви в размер на 433 хил. лв. (2012 г.: 433 хил. лв.) съгласно изискванията на Търговския закон.

## 17. Банкови и други заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Поясне ния	Текущи	Нетекучи	Текущи	Нетекучи
		2013 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Облигационен заем	17.1	4 125	15 463	213	19 319
Банкови заеми	17.2	5 325	22 740	4 029	22 894
Заеми от нефинансови предприятия	17.3	180	-	1 715	-
<b>Балансова стойност</b>		<b>9 630</b>	<b>38 203</b>	<b>5 957</b>	<b>42 213</b>

### 17.1. Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Групата е издала 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.). Полученият облигационен заем е на обща стойност 19 480 хил. лв. Условието по облигационният заем са както следва:

#### Емисия – 2011 г.

Вид и клас на облигациите:	обикновени, лихвоносни, поименни, безналични;
Номинална стойност на една облигация	1 000 евро
Общ брой на издадени облигации:	10 000 броя
Размер на облигационния заем:	19 558 хил. лв. (10 000 хил. евро)
Срочност:	7 години
Период на главнични плащания:	от ноември 2014 г. до 2018 г.
Лихва:	8 % проста лихва
Период на лихвено плащане:	6-месечен, считано от 11.06.2012 г.
Падеж:	11.11.2018 г.

Изплащането на главницата е дължимо на вноски от 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) през ноември 2014 г. до 2018 г.

Облигационният заем е обезпечен с инвестиционни имоти, оповестени в пояснение 31.

## 17.2. Банкови заеми

### Договори за банков кредит с Централна Корпоративна Банка АД:

- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 4939, на 10.08.2005 г. за сума в размер на 3 573 хил. лв. с краен срок на погасяване 28.08.2014 г. Заемът е обезпечен с 9 броя недвижими имоти, намиращи се в местност Летищен комплекс гр. София с обща площ 15 263 кв.м. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +6%.
- Групата е сключила договор за комбиниран банков кредит с ЦКБ АД, клон Варна номер 3474, на 20.02.2007 г. за сума в размер на 300 хил. евро (587 хил. лв.) с краен срок на погасяване 20.02.2017 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +5%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 0377, на 02.07.2009 г. за сума в размер на 5 909 хил. лв. с краен срок на погасяване 30.08.2014 г. Заемът е обезпечен с договорни ипотечи върху 5 недвижими имота на обща стойност 5 909 хил. лв. Лихвеният процент по заема е фиксиран в размер на 9% годишно.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 0379, на 02.07.2009 г. за сума в размер на 2 004 хил. евро (3 919 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.06.2021 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека на 2 недвижими имота, собственост на Велграф Асет Мениджмънт АД, представляващи магазин, намиращ се в гр. Шумен и магазин, намиращ се в гр. Търговище. Лихвеният процент по заема е фиксиран в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 0990, на 24.06.2010 г. за сума в размер на 2 000 хил. лв. с краен срок на погасяване 30.05.2017 г. Заемът е обезпечен с бъдещи вземания по договори за наем сключени с ЦКБ АД, ПОК Съгласие АД и ЦКБ Сила АД. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент + 4%.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 1139, на 16.09.2010 г. за сума в размер на 4 100 хил. евро (8 019 хил. лв.) с краен срок на погасяване 30.09.2020 г. Заемът е обезпечен с договорна ипотека върху недвижим имот, намиращ се на адрес: "гр. София, местност "Летищен комплекс", южен район, бул. "Брюксел" №1, представляващ монолитна триетажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем с България Ер АД на стойност 136 хил. лв. месечно. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент + 4%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон Център номер 1166 на 18.01.2010 г. за сума в размер на 1 000 хил. лв. с краен срок на погасяване 18.04.2018 г. Заемът е обезпечен с договорни ипотечи върху 3 недвижими имоти, съответно дворно място в гр. Разлог, търговски обект - Банков офис в гр. Балчик и трезор със застроена площ в гр. Балчик. 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 1564 на 21.07.2011 г. за сума в размер на 3 880 хил. евро (7 589 хил. лв.) с цел финансиране закупуването на недвижими имоти в Р Македония - гр. Скопие. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 04.08.2021 г. и е обезпечен с втори по ред залог на бъдещи вземания по договори за наем сключени с ЦКБ АД, ПОК Съгласие АД и ЦКБ Сила АД и първи особен залог на бъдещи вземания по договор за заем отпуснат на Балкан Рийл Истейт Дивелопмент ДООЕЛ Скопие. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 1776 на 22.12.2011 г. за сума в размер на 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) с цел финансиране закупуването на недвижими имоти в Р Македония - гр. Скопие. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 22.12.2021 г. и е обезпечен с първи по ред особен залог върху вземане по договор за паричен заем отпуснат на БРИД Скопие. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, Скопие на 30.12.2011 г. за сума в размер на 3 569 хил. лв. Договора за заем е с краен срок на погасяване 01.01.2022 г. Договорът е с годишен лихвен процент в размер на 8%.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 2895 на 19.12.2013 г. за сума в размер на 972 хил. евро (1 901 хил. лв.) с цел придобиване на недвижим имот в Македония чрез дъщерното дружество БРИД ДООЕЛ Скопие. Договорът за заем е с краен срок на погасяване декември 2023 г. и е обезпечен с първи по ред залог върху вземане по договор за заем, предоставен на БРИД ДООЕЛ, на стойност 972 хил. евро. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент + 0,7%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Групата е сключила договор за банков кредит с ЦКБ АД, клон София номер 2899 на 21.12.2013 г. за сума в размер на 820 хил. лв. с цел оборотен капитал. Договорът за заем е с краен срок на погасяване 21.12.2014 г. и е обезпечен с втора по ред договорна ипотека на недвижим имот в гр. Разлог. Договорът е с плаващ лихвен процент в размер на базов лихвен процент + 2,3%.

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 31.

### 17.3. Заеми от нефинансови предприятия

Получените заеми от нефинансови предприятия са както следва:

	<u>Текущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2012 ‘000 лв.
Стокова борса Пловдив	104	99
Химимпорт АД	60	63
Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк.	16	-
Спарг ЕООД	-	704
Камчия АД	-	571
Сарк Груп ООД	-	238
Баланс Елит ЕООД	-	40
Общо балансова стойност	<u>180</u>	<u>1 715</u>



- Групата има получен заем от Стокова борса Пловдив АД в размер на 80 хил. лв. Към 31.12.2013 г. задължението се състои от 80 хил. лв. главница и дължими лихви, в размер на 24 хил. лв. Срокът на погасяване е 31 декември 2013 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 7.5%.
- Групата има получен заем от Химимпорт АД в размер на 63 хил. лв. със срок на погасяване 31 декември 2013 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%. През периода са погасени 3 хил. лв. Към 31.12.2013 г. задължението представлява оставаща главница в размер на 54 хил. лв. и лихва – 6 хил. лв.

## 18. Търговски и други задължения

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	10 065	924
Получени аванси	6 426	9 681
Неустойка по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот	-	2 862
Данъчни задължения	548	1 370
Други задължения	630	102
<b>Текущи търговски и други задължения:</b>	<b>17 669</b>	<b>14 939</b>

Основна част от търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние представляват задължения свързани със закупуване на сгради през месец декември, в размер на 9 743 хил. лв., които следва да се погасят в началото на 2014 г. Останалата част в размер на 322 хил. лв. (2012 г.: 924 хил. лв.) представляват търговски взаимоотношения възникнали в резултат на основната дейност на Групата.

Получените аванси в размер на 6 426 хил. лв. (2012 г.: 9 681 хил. лв.) са възникнали във връзка със:

- сключен предварителен договор на 21.06.2011 г. за покупко-продажба на недвижим имот между ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ и Велграф Асет Мениджмънт АД. При подписването е преведен аванс в размер на 8 088 хил. лв. Договорът е прекратен и е постигната договорка за възстановяване на аванса в срок до 31.12.2014 г. През 2013 г. е възстановена сума в размер на 3 255 хил. лв. и задължението по договора с ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ е в размер на 4 833 хил. лв. (2012 г.: 8 088 хил. лв.);
- сключен договор на 29.12.2011 г. с ЦКБ АД за продажба на акции, представляващи 4% от капитала на АТБ "ТатИнвестБанк" Руска Федерация, гр. Казан на обща цена в размер на 1 593 хил. лв. Условието по договора се очаква да се финализира през 2014 г.

## 19. 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	2 913	17 107	3 135	22 131
	<b>2 913</b>	<b>17 107</b>	<b>3 135</b>	<b>22 131</b>

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

- Групата е сключила 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.
- Групата е сключила 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.

## 20. Възнаграждения на персонала

### 20.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2013	2012
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	(360)	(311)
Разходи за социални осигуровки	(51)	(49)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(411)</b>	<b>(360)</b>

### 20.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	8	5
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<u>8</u>	<u>5</u>
<b>Текущи:</b>		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	28	25
Задължения за социални осигуровки	12	10
Обезщетения по Кодекса на труда	2	1
Текущи задължения към персонала	<u>13</u>	<u>27</u>
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<u>55</u>	<u>63</u>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения, свързани с натрупани неизползвани отпуски в края на отчетния период и пенсионни плащания.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителът е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Групата е задължена да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Групата е начислила правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица” на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

31.12.2013 г.	Лихвен процент	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Дължими обезщетения		2	9	11
Сkonto	4%	-	(1)	(1)
Дисконтирани парични потоци		<u>2</u>	<u>8</u>	<u>10</u>

31.12.2012 г.	Лихвен процент	До 1 година ‘000 лв.	От 1 до 5 години ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Дължими обезщетения		1	6	7
Сkonto	4.12%	-	(1)	(1)
Дисконтирани парични потоци		<u>1</u>	<u>5</u>	<u>6</u>

Промените в провизиите за обезщетения при пенсиониране съгласно Кодекса на труда през годината са представени, както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Провизии за пенсиониране в началото на годината	6	13
Увеличение на провизиите в резултат на служители, навършващи възрастта за пенсиониране през следващите пет години	4	-
Изплатени обезщетения на персонала	-	(7)
Провизии за пенсиониране в края на годината	<u>10</u>	<u>6</u>

## 21. Приходи от продажби

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	7 421	8 014
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 005	3 417
	<b>10 426</b>	<b>11 431</b>

## 22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Гориво	(11)	(14)
Консумативи	(5)	(8)
Други	(4)	(6)
	<b>(20)</b>	<b>(28)</b>

## 23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Разходи за наем	(782)	(558)
Ел. енергия	(257)	(264)
Префактурирани консумативи	(160)	(31)
Топлофикация	(44)	(50)
Счетоводно обслужване	(43)	(42)
Консултантски услуги	(42)	(139)
Почистване	(31)	(30)
Телефони	(30)	(31)
Ремонт	(28)	(5)
Услуги на инвестиционен посредник	(20)	-
Разходи за автомобили	(18)	(44)
Такси	(17)	(42)
Пазарни оценки	(12)	(8)
Вода	(10)	(14)
Правни разходи, разходи за нотариус и такси, свързани със сливане и др.	(6)	(21)
Други	(146)	(208)
	<b>(1 646)</b>	<b>(1 487)</b>

Извършените услуги за независим финансов одит за 2013 г. са в размер на 7 хил. лв. (2012 г.: 17 хил. лв.).

## 24. Други разходи

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Такса битови отпадъци	(167)	(169)
По договор за преотдаване	-	(397)
Данък недвижими имоти	(48)	(49)
Обезценка на инвестиции в дъщерни предприятия	-	(40)
Обезценка на вземания	-	(18)
Други	(66)	(42)
	<b>(281)</b>	<b>(715)</b>

## 25. Нетна печалба/(загуба) от продажба на нетекущи активи

Продажбите на нетекущи активи на Групата през периода са представени както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от продажби на недвижими имоти	14 445	8 195
Балансова стойност на недвижими имоти	(5 759)	(9 940)
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	<b>8 686</b>	<b>(1 745)</b>

## 26. Финансови приходи и разходи

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Загуба от продажба на вземания	(13 200)	-
Разходи за лихви	(4 400)	(5 193)
Загуба от валутна преоценка	-	(1)
Други финансови разходи	(314)	(46)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(17 914)</b>	<b>(5 240)</b>

Финансовите приходи могат да бъдат анализирани, както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 098	1 239
<b>Финансови приходи</b>	<b>1 098</b>	<b>1 239</b>

## 27. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка в размер на 10 % (2012 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	<b>2013</b> <b>‘000 лв.</b>	<b>2012</b> <b>‘000 лв.</b>
Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане	464	(21)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	<u>(46)</u>	<u>-</u>
Нетен ефект от корекции на счетоводния резултат за данъчни цели	(29)	(76)
Текущ разход за данък	<u>(75)</u>	<u>(76)</u>
Отсрочен данъчен приход/(разход)		
Начисление и обратно проявление на данъчни временни разлики	45	(512)
Разходи за данъци върху дохода	<u><b>(30)</b></u>	<u><b>(588)</b></u>

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

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

### 28.1. Доход/(Загуба) на акция

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

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	434 000	(609 000)
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
<b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<u><b>0.0083</b></u>	<u><b>(0.0116)</b></u>

### 28.2. Данъчно облагане на дивиденди

Данъкът върху дивидентите при изплащане на физически лица и чуждестранни юридически лица извън страните от Европейския съюз е в размер на 5% за 2013 г. Данъкът се удържа от брутната сума на дивидентите. През отчетния период Групата не е изплащала дивиденди.

## 29. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците и ключов управленски персонал.

### 29.1. Сделки със собствениците

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Блясък ЕООД	282	359

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Техноимпортекспорт АД	103	-
Плащания по заеми от Техноимпортекспорт АД	-	55

### 29.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на Съвета на директорите на дружеството-майка. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	(115)	(70)
Разходи за социални осигуровки	(21)	(7)
Служебни автомобили	(3)	(8)
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>(139)</u>	<u>(85)</u>

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	-	42
Общо нетекущи вземания от свързани лица	<u>-</u>	<u>42</u>
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- дружества под общ контрол		
- собственици – Блясък ЕООД	1 198	853
- Техноимпортекспорт АД	174	19
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>1 372</u>	<u>872</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u><u>1 372</u></u>	<u><u>914</u></u>

Групата е предоставила заем на Блясък ЕООД в максимален размер от 2 000 хил. лв. по договор със срок на погасяване 31.12.2014 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

### 30. Безналични сделки

На 01.10.2013 г. Групата е сключила Договор за цесия със Сарк Груп ЕООД за продажбата на свое вземане от АКС-77 ЕООД. С цената на договора, в размер на 178 хил. лв. е прихванато насрещно задължения, съгласно подписано споразумение за прихващане.

На 01.10.2013 г. Групата е сключила Договор за цесия с Финанс Консултинг АД за продажба на свое вземане от Прима Хим ЕООД. С цената на договора, в размер на 197 хил. лв. е прихванато насрещно задължения, съгласно подписано споразумение за прихващане.

На 07.10.13 г. Групата продава на Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк. притежаваните 11 320 броя акции от капитала на Спортен център Шипка АД за 600 хил. лв.. Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк. е закупило вземане на Камчия АД от Велграф Асет Мениджмънт АД. Страните се съгласяват да направят взаимно прихващане на вземания и задължения, след което Велграф Асет Мениджмънт АД остава задължен на Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк. със сумата от 15 600 лв.

На 18.12.13 г. Групата продава на Балас Елит ЕООД 500 дяла от капитала на Трансимапакт ЕООД, с номинална стойност на всеки дял от 10 лева. С цената на договора в размер на 43 хил. лв. е прихванато насрещно задължения, съгласно подписано споразумение за прихващане. Така двете страни нямат повече парични претенции една към друга и всички насрещни вземания са уредени в пълен размер.

### 31. Условни пасиви

Условните пасиви на Групата са свързани с получените банкови заеми и са както следва;

- По банков заем 80800КР-АА-3474 е сключена договорна ипотека на търговски обект – банка в гр. Балчик, закупена със заема и запис на заповед за предявяване от ЦКБ АД на обща стойност 1 153 хил. лв.
- По банков заем 80600КР-АА-4939 е сключена договорна ипотека върху девет броя недвижими имоти, намиращи се в местност "Летищен комплекс" гр. София и запис на заповед за предявяване за целия размер на кредитното задължение на обща стойност 10 777 хил. лв.
- По банков заем 80600КР-АБ-0377 е сключена договорна ипотека върху пет броя недвижими имоти на обща стойност 5 909 хил. лв.
- По банков заем 80600КР-АБ-0990 са заложили бъдещи вземания по договор за наем от ЦКБ АД, бъдещи вземания по договор за наем от ПОК Съгласие АД и бъдещи вземания по договор за наем от ЦКБ Сила АД на обща стойност 2 606 хил. лв.
- По банков заем 80600КР-АБ-0379 са сключени договорни ипотеки върху два броя недвижими имоти, обезпечаващи част от кредита в размер на 2 914 хил. лв.
- По банков заем 80600КР-АБ-1139 е сключена договорна ипотека върху недвижим имот, намиращ се на адрес: "гр. София, местност "Летищен комплекс", южен район, бул. "Брюксел" №1, представляващ монолитна триетажна сграда и бъдещи вземания по договор за наем с България Ер АД на обща стойност 344 хил. лв.



- По банков заем 03100КР-АА-1166 са сключени договорна ипотека върху недвижим имот, дворно място в гр. Разлог, договорна ипотека върху недвижим имот, Търговски обект - Банков офис в гр. Балчик и договорна ипотека върху недвижим имот, Трезор със застроена площ в гр. Балчик на обща стойност 2 841 лв.
- Банков заем 80600КР-АБ-1564 е обезпечен с втори по ред залог на бъдещи вземания по договори за наем сключени с ЦКБ АД, ПОК Съгласие АД и ЦКБ Сила АД в размер на 2 606 хил. лв. и първи особен залог на бъдещи вземания по договор за заем, отпуснат на Балкан Риъл Истейт Дивелопмент ДООЕЛ Скопие на обща стойност 7 385 хил. лв.
- Банков заем 80600КР-АБ-1776 е обезпечен с първи по ред особен залог върху вземане по договор за паричен заем отпуснат на БРИД Скопие на обща стойност 3 912 хил. лв.
- Банков заем с номер 1990 от 06.06.2012 г. е обезпечен с първа по ред договорна ипотека на недвижим имот в гр. Тервел.
- По договор за облигационен заем облигационната емисия е обезпечена с инвестиционни имоти на стойност 13 125 хил. лв., представляващи земи и сгради във градове Варна, Русе, Плевен, Разград, Велико Търново, Търговище, София, Хасково, Бургас, Нова Загора.

През периода няма предявени правни искиове към Групата.

### 32. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Групата могат да бъдат представени в следните категории:

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Кредити и вземания:			
Нетекущи активи:			
Предоставени заеми	11	-	7 723
Текущи активи:			
Предоставени заеми	11	2 385	465
Търговски и други вземания	12	6 544	1 264
Пари и парични еквиваленти	13	269	1 118
		<b>9 198</b>	<b>10 570</b>
<hr/>			
<b>Финансови пасиви</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Нетекущи пасиви:			
Банкови и други заеми	17	38 203	42 213
Текущи пасиви:			
Банкови и други заеми	17	9 630	5 957
Търговски и други задължения	18	10 695	3 888
		<b>58 528</b>	<b>52 058</b>

Вижте пояснение 4.16 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Групата относно финансовите инструменти е представено в пояснение 35.

### **33. Рискове, свързани с финансовите инструменти**

#### **Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Групата е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява от централната администрация на Групата в сътрудничество със съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дългосрочна възвращаемост.

Групата не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

Вследствие на използването на финансови инструменти Групата е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Групата.

#### **33.1. Анализ на пазарния риск**

##### **33.1.1. Валутен риск**

Основната част от сделките на Групата се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Групата, деноминирани главно в евро не излагат Групата на валутен риск, тъй като еврото е фиксиран към български лев с валутен курс 1.95583 лв. за евро. Групата притежава дъщерно предприятие, действащо в Македония, чиято функционална валута е македонски денар. Дъщерното предприятие представя финансови отчети в евро.

##### **33.1.2. Лихвен риск**

Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2013 г. Групата е изложена на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Групата са с фиксирани лихвени проценти.

Представената по-долу таблица показва чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на другите компоненти на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти в размер на +/- 0.02% (2012 г.: +/-6%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Групата към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

**Нетен финансов резултат за периода**  
**'000 лв.**

	2%	(2%)
31 декември 2013 г.	(83)	83

**Нетен финансов резултат за**  
**периода**  
**'000 лв.**

	6%	(6%)
31 декември 2012 г.	(9)	9

**33.2. Анализ на кредитния риск**

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Групата. Групата е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като например при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Групата на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

<b>Финансови активи</b>	<b>Пояснение</b>	<b>2013</b> <b>'000 лв.</b>	<b>2012</b> <b>'000 лв.</b>
Кредити и вземания:			
Нетекущи активи:			
Предоставени заеми	11	-	7 723
Текущи активи:			
Предоставени заеми	11	2 385	465
Търговски и други вземания	12	6 544	1 264
Пари и парични еквиваленти	13	269	1 118
		<b>9 198</b>	<b>10 570</b>

Групата редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Групата е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Групата счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Към датата на финансовия отчет някои от необезценените търговски и други вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	<b>2013</b> <b>'000 лв.</b>	<b>2012</b> <b>'000 лв.</b>
До 3 месеца	465	52
Между 3 и 6 месеца	226	317
Между 6 месеца и 1 година	150	164
Над 1 година	-	279
<b>Общо</b>	<b>841</b>	<b>812</b>

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

### 33.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Групата да не може да погаси своите задължения. Групата посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Групата за периода.

Групата държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2013 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2013 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови и други заеми	5 505	-	10 069	12 671
Търговски и други задължения	10 695	-	-	-
Задължения по облигационен заем	213	3 912	15 463	-
<b>Общо</b>	<b>16 413</b>	<b>3 912</b>	<b>25 532</b>	<b>12 671</b>

Към 31 декември 2012 г. падежите на договорните задължения на Групата (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2012 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови и други заеми	1 140	4 604	12 045	10 849
Търговски и други задължения	102	3 786	-	-
Задължения по облигационен заем	213	-	19 319	-
<b>Общо</b>	<b>1 455</b>	<b>8 390</b>	<b>31 364</b>	<b>10 849</b>

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

#### Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Групата отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

#### 34. Оценяване по справедлива стойност на нефинансови активи

Следната таблица представя нивата в йерархията на нефинансови активи към 31 декември 2013 г., оценявани периодично по справедлива стойност:

31 декември 2013 г.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Инвестиционни имоти:</b>		
- земя	4 500	4 500
- сгради	1 728	1 728
	<b>6 228</b>	<b>6 228</b>

Справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството е определена на базата на доклади на независими лицензирани оценители.

#### Земя и сгради (Ниво 3)

Оценката по справедлива стойност се базира на съпоставянето на достигнатите пазарни стойности на подобни или аналогични обекти в района на недвижимите имоти, които са били предмет на действителни продажби.

Началното салдо на нефинансовите активи на ниво 3 може да бъде равнено с крайното им салдо към отчетната дата, както следва:

	<b>Инвестиционни Имоти '000 лв.</b>
Салдо към 1 януари 2013 г.	1 728
Печалби признати в печалбата или загубата: - промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	4 500
<b>Салдо към 31 декември 2013 г.</b>	<b>6 228</b>

### 35. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на капитал към нетния дълг. Групата определя капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал представени в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Групата е да поддържа съотношението на капитал към нетен дълг в граници които да осигуряват релевантно и консервативно съотношение на финансиране.

Групата управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура Групата може да промени сумата на дивидентите изплащани на акционерите да върне капитал на акционерите да емитира нови акции или да продаде активи за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран както следва:

	<b>2013 '000 лв.</b>	<b>2012 '000 лв.</b>
Собствен капитал	<b>52 313</b>	<b>51 879</b>
Дълг	87 433	90 308
- Пари и парични еквиваленти	(269)	(1 118)
<b>Нетен дълг</b>	<b>87 164</b>	<b>89 190</b>
<b>Съотношение на капитал към нетен дълг</b>	<b>1:1.67</b>	<b>1:1.72</b>

Групата е спазила условията във връзка със своите договорни задължения, включително поддържането на определени капиталови съотношения.

### **36. 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.

### **37. Одобрение на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2013 г. е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25 април 2014 г.