

## Пояснения към финансовия отчет

### 1. Предмет на дейност

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

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

Към 31 март 2014 г. Дружеството е с регистриран капитал от 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева, разпределен в 52 312 770 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт” АД към 31 март 2014 г. са:

	<b>31.03.2014</b>	<b>2014</b>	<b>31.12.2013</b>	<b>2013</b>
	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
Блясък ЕООД	24 648 431	47.11%	26 010 631	49.72%
Други	27 664 339	52.89%	26 302 139	50.28%
	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>	<b>52 312 770</b>	<b>100.00%</b>

Дружеството има едностепенна система на управление. Съветът на директорите към 31 март 2014 г. е в следния състав: Румен Горанов Цонков, Цветелина Асенова Пеева, Лидия Александрова Петрова.

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

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

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

Броят на служителите на Дружеството към 31.03.2014 г. е 22.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2013 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС). В него инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“.

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

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

## 3. Промени в счетоводната политика

### 3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2014 г.:

От 1 януари 2012 г. Дружеството е приложило **МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ – отписване** – в сила от 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 23 ноември 2011 г. Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на Дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Няма съществен ефект върху дейността и оповестяването на Дружеството от прилагането на изменението на МСФО 7.

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

**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. Към датата на годишния финансов отчет ръководството на Дружество не очаква новите изменения в стандарта да доведат до съществени промени при оповестяването на финансовите активи.

**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 Дружеството 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. Ръководството все още анализира ефекта от промените върху класификацията на инвестициите на Дружеството.

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

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества. Ръководството все още анализира ефекта от новия стандарт върху оповестяванията на инвестициите в Дружеството.

**МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС**

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за преходния 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.

**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. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

**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. Дружествата, избрала да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

**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. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

**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.

**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) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени 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 случай на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

**Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС**

-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 предприятия, 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 доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.

-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.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, които са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г. и не касаят дейността на Дружеството са:

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

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 януари 2013 г., приети от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

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

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 Дружеството:

#### **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 Дружеството 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 Дружеството към 31.12.2013 г.

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

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия“ и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории – „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия. Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

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

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложено Дружеството в резултат на инвестиции в структурирани предприятия. Ръководството очаква прилагането на МСФО 12 да доведе до разширяване на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството.

**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 преходния 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 ангажimenti”.

**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 случай 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.

### **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 финансовия отчет.

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

#### **4.2. Представяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

#### **4.3. Инвестиции в дъщерни предприятия**

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

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

#### **4.4. Инвестиции в асоциирани предприятия**

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

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



Към 31.03.2014 г. Дружеството няма инвестиции в асоциирани дружества.

#### **4.5. Сделки в чуждестранна валута**

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

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

#### **4.6. Приходи**

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, които са представени в пояснение 20.

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

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

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

##### **4.6.1. Предоставяне на услуги**

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване на земи и сгради под наем. Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за предоставяне на наемни услуги. Приходите от наеми се признават месечно, в съответствие с условията на договора към датата на финансовия отчет. Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

##### **4.6.2. Приходи от лихви и дивиденди**

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

#### **4.7. Оперативни разходи**

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

#### 4.8. Разходи за лихви и разходи по заеми

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

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

#### 4.9. Репутация

Репутацията отразява бъдещите икономически ползи, възникнали от бизнес комбинация, които не могат да бъдат индивидуално разграничени и отделно признати. Виж пояснение 5 за информация, как е определена първоначално стойността на репутацията. Репутацията се признава по себестойност, намалена с загубите от обезценка. Виж пояснение 4.12 за описание на процедурите за тестване за обезценка.

#### 4.10. Машини и съоръжения

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

Последващото оценяване на машините и съоръженията се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за 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 Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

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

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

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

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

Печалбата или загубата от продажбата на машини и съоръжения се определя като разлика между постъпленията от продажбата и балансовата стойност на актива и се признава в

отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от продажба на нетекущи активи”.

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

#### **4.11. Отчитане на лизинговите договори**

##### При лизингополучателя

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

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

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

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

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

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

##### При лизингодателя

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

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

При изчисляване на размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци. Репутацията е отнесена към единиците, генериращи

парични потоци, които вероятно ще извличат ползи от съответната бизнес комбинация и които представляват най-ниското ниво в Дружеството, на което ръководството наблюдава репутацията.

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

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

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

#### **4.13. Инвестиционни имоти**

##### Модел на цената на придобиване

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

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

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

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

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за 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 отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи от услуги” и ред „Разходи за външни услуги”, и се признават, както е описано в пояснение 4.6 и пояснение 4.7

#### Модел на справедливата стойност

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

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

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

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

#### **4.14. Финансови инструменти**

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

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

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

#### **4.14.1. Финансови активи**

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

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

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

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за 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”.

#### **Кредити и вземания**

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

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

#### **Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата**

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

#### **4.14.2. Финансови пасиви**

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

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

Банкови и други заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за 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.

#### **4.15. Материални запаси**

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

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

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

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

#### **4.16. Данъци върху дохода**

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

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

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

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

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.22.

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

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

#### **4.17. Пари и парични еквиваленти**

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



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

Когато Дружеството 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 отчета за финансовото състояние.

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

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

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

а) на датата, на която Дружеството се ангажира с план за продажбата на 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) Дружеството 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.

#### **4.19. Собствен капитал**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

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

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

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

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

#### **4.21. Провизии, условни пасиви и условни активи**

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

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

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

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

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

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 26.

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

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.23.

##### **4.22.1. Приходи за бъдещи периоди**

Дружеството е обвързано с дългосрочен договор за представяне на вещно право на ползване за период средно от 10 години. Като приход за бъдещи периоди се признава частта, която се отнася за периодите след 31.12.2013 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. Вижте пояснение 4.23 относно несигурността на приблизителните оценки, свързани с приходите за бъдещи периоди.

##### **4.22.2. Отсрочени данъчни активи**

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

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

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

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

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

##### **4.23.1. Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба,

ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.12). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

#### 4.23.2. Полезен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 март 2014 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очаквания срок на ползване на активите от Дружеството.

## 5. Репутация

Нетната стойност на репутацията може да бъде анализирана както следва:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
В началото на периода	37 767	37 767
<b>Към 31 март</b>	<b>37 767</b>	<b>37 767</b>

Репутацията на Дружеството е реализирана през 2010 г. в резултат на сливането на четири дружества: Бизнес Център Летище София ЕООД, Слънчеви Лъчи Актив ЕООД, Имоти Наеми Обслужване ЕООД и Велграф Асет Мениджмънт ЕАД. Новото дружество Велграф Асет Мениджмънт АД е регистрирано в Търговския Регистър към Агенцията по вписванията на 10.03.2010 г.

Репутацията се отнася основно до очакваната синергия и други ползи от комбинирането на активите и дейността на четирите дружества, участващи в сливането. Репутация не е призната за данъчни цели.

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

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

На база на извършения тест за обезценка, ръководството е определило, че балансовата стойност на обекта генериращ парични постъпления – Велграф Асет Мениджмънт АД не

превишава неговата стойност в употреба. Следователно репутацията не се счита за обезценена към 31 март 2014 г.

При определянето на стойността в употреба на обекта, генериращ парични потоци, ръководството на дружеството 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 4.23.1.

## 6. Инвестиционни имоти

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

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

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Стойност към 01 януари 2014 г.</b>	<b>21 356</b>	<b>49 302</b>	<b>366</b>	<b>71 024</b>
Салдо към 31 март 2014 г.	21 356	49 302	366	71 024
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2014 г.	-	(5 079)	-	(5 079)
Амортизация	-	(378)	-	(378)
Салдо към 31 март 2014 г.	-	(5 457)	-	(5 457)
<b>Стойност към 31 март 2014 г.</b>	<b>21 356</b>	<b>43 845</b>	<b>366</b>	<b>65 567</b>

	Земи	Сгради	Разходи за придобиване и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2013 г.</b>	<b>17 350</b>	<b>45 655</b>	<b>366</b>	<b>63 371</b>
Продажба	(494)	(6 096)	-	(6 590)
Покупка	-	9 743	-	9 743
Печалба от промяна на справедливата стойност	4 500	-	-	4 500

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

Стойност към 31 декември 2013 г.	21 356	49 302	366	71 024
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	(4 266)	-	(4 266)
Амортизация	-	(1 644)	-	(1 644)
Отписана амортизация на продаден актив	-	831	-	831
Салдо към 31 декември 2013 г.	-	(5 079)	-	(5 079)
<b>Стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>21 356</b>	<b>44 223</b>	<b>366</b>	<b>65 945</b>

Дружеството отчита инвестиционен имот по модела на справедливата стойност. Имота представлява новоизграден ресторант в гр. София, Летищен комплекс. Съгласно експертната оценка на лицензиран оценител от месец декември 2013 г., имотът е оценен на стойност 1 728 хил. лв.

Приходите от наеми за първото тримесечие на 2014 г., възлизащи на 2 273 хил. лв. (за 2013 г. – 2 562 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”, пояснение 20. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 22.

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по банкови и облигационен заеми, оповестени в пояснение 26 Условни пасиви.

## 7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения ‘000 лв.	Транспортни средства ‘000 лв.	Компютърно Оборудване ‘000 лв.	Стопански инвентар ‘000 лв.	Други ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 01 януари 2014 г.</b>	<b>6 060</b>	<b>45</b>	<b>625</b>	<b>1 683</b>	<b>523</b>	<b>8 936</b>
Новопридобити активи			1			
Салдо към 31 март 2014г.	<b>6 060</b>	<b>45</b>	<b>626</b>	<b>1 683</b>	<b>523</b>	<b>8 937</b>
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 01 януари 2014 г.	(5 553)	(41)	(625)	(652)	(103)	(6 974)
Амортизация	(415)	(2)	-	(70)	(11)	(498)
Салдо към 31 март 2014г.	<b>(5 968)</b>	<b>(43)</b>	<b>(625)</b>	<b>(722)</b>	<b>(114)</b>	<b>(7 472)</b>
<b>Балансова стойност към 31 март 2014 г.</b>	<b>92</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>961</b>	<b>409</b>	<b>1 465</b>

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

	Машини и съоръжения '000 лв.	Транспортни средства '000 лв.	Компютърно оборудване '000 лв.	Стопански инвентар '000 лв.	Други '000 лв.	Общо '000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2013 г.	6 060	45	625	1 683	347	8 760
Новопридобити активи	-	-	-	-	176	176
Салдо към 31 декември 2013 г.	6 060	45	625	1 683	523	8 936
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 1 януари 2013 г.	(3 808)	(30)	(600)	(358)	(59)	(4 855)
Амортизация	(1 745)	(11)	(25)	(294)	(44)	(2 119)
	<b>(5 553)</b>	<b>(41)</b>	<b>(625)</b>	<b>(652)</b>	<b>(103)</b>	<b>(6 974)</b>
<b>Балансова стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>507</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>1 031</b>	<b>420</b>	<b>1 962</b>

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

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

## 8. Инвестиции в дъщерни предприятия

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни предприятия:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване	Основна дейност	2014	Участие	2013	Участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Балкан Риъл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%
			<b>10</b>		<b>10</b>	

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

През 2014 г. и 2013 г. Дружеството не е получило дивиденди от дъщерните си дружества.

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

## 9. Отсрочени данъчни активи и пасиви

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

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

<b>Отсрочени данъчни пасиви / (активи)</b>	<b>1 януари 2013</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>31 декември 2013</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти и машини и съоръжения	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)	(2)
<b>Текущи пасиви</b>			
Пенсионни и други задължения към персонала	(2)	-	(2)
	<b>1 830</b>		<b>1 785</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(15)	3	(12)
Отсрочени данъчни пасиви	1 845	(48)	1 797
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/ (активи)</b>	<b>1 830</b>		<b>1 785</b>
<b>Отсрочени данъчни пасиви / (активи)</b>	<b>1 януари 2014</b>	<b>Признати в печалбата или загубата</b>	<b>31 март 2014</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Признати като:			
Отсрочени данъчни активи	(12)		(12)
Отсрочени данъчни пасиви	1 797		1 797
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви/ (активи)</b>	<b>1 785</b>		<b>1 785</b>

## 10. Предоставени заеми

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

	<b>Текущи 2014</b>	<b>Текущи 2013</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Азалня I АД	169	167
Св. Св. Константин и Елена АД	81	80
Еколенд Инженеринг ЕООД	20	20
Каме България ЕООД	2	2
Родна земя Холдинг АД	2 140	2 095
Трансимпакт ЕООД	22	21
НТК ЕООД	82	-
Спортен Център Шишка АД	1	-
Химимпорт АД	2 476	-



<u>4 993</u>	<u>2 385</u>
--------------	--------------

- Дружеството е предоставило 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. и годишна лихва 6 %. Към 31.12.2013 г. вземанията в размер на 80 хил. лв. представляват главница 50 хил. лв. и лихва в размер на 30 хил. лв.
- Предоставен е заем на Нефтена Търговска Компания ЕООД в размер на 9 857 хил.лв. и годишна лихва 9%. Към 31.12.2013г. вземането е в размер на 9 830 хил.лв. главница и 443 хил.лв. лихва.
- 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.

## 11. Търговски и други вземания

Най-значимите търговски вземания са както следва:

	2014	2013
	‘000 лв.	‘000 лв.
Предоставени аванси	11 120	11 114
Дженерал Сток Инвестмънт ЕООД	5 030	5 030
България Ер АД	1 396	1 088
Транскар сервиз ООД	73	73
АК Хемус Ер ЕАД	70	70
ЗАД Армеец	68	8
Други клиенти по фактури за наем	173	195
Предплатени разходи	316	353
Вземания по съдебни спорове	73	73
Други	6	7
<b>Търговски и други вземания</b>	<b><u>18 325</u></b>	<b><u>18 011</u></b>

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

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

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

## 12. Парични средства

Паричните средства представляват:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	62	48
- евро	108	84
Пари и парични еквиваленти	<u>170</u>	<u>132</u>

Дружеството има блокирани парични средства предоставени, като гаранция по изпълнение на договор за банков кредит, в размер на 84 хил.лв. (2013 г.: 84 лв.).

## 13. Активи, класифицирани като държани за продажба

Дружеството е реализирало продажбата на акциите на ЗК Итил на 05.03.14 г.

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Инвестиция в ЗК Итил, Татарстан	-	2 518
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<u>-</u>	<u>2 518</u>

## 14. Акционерен капитал

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

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
В началото на периода	52 313	52 313
Емисия на акции	-	-
<b>Акционерен капитал към 31 март/31 декември</b>	<u>52 313</u>	<u>52 313</u>

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

	31.03.2014 Брой акции	2014 %	31.12.2013 Брой акции	2013 %
Блясък ЕООД	24 648 431	47.11%	26 010 631	49.72%
Други	27 664 339	52.89%	26 302 139	50.28%
	<u>52 312 770</u>	<u>100.00%</u>	<u>52 312 770</u>	<u>100.00%</u>

### 15. Законови резерви

През 2013 г. дружеството е формирало законови резерви в размер на 433 хил. лв. съгласно изискванията на Търговския закон.

### 16. Банкови и други заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Пояснения	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
		2014	2014	2013	2013
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Облигационен заем	16.1	4 744	15 463	4 125	15 463
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	16.2	2 433	21 112	5 176	19 575
Получени заеми от нефинансови предприятия	16.3	121	-	180	-
Общо балансова стойност		<b>7 298</b>	<b>36 575</b>	<b>9 481</b>	<b>35 038</b>

#### 16.1. Облигационен заем

На 11 ноември 2011 г. Дружеството е издало емисия от седем годишни обикновени, лихвоносни, поименни, безналични облигации с общ брой 10 000 бр. с номинал 1 000 евро всяка, с номинална стойност в общ размер на 10 000 хил. евро (19 558 хил. лв.). Годишният лихвен процент е в размер на 8% с период на лихвено плащане на 6 месеца, с падеж на лихвените вноски съответно на 11-то число на месец май 2012 г. до месец ноември 2018 г. Изплащането на главницата е дължимо на годишни вноски от 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) за периода ноември 2014 до ноември 2018 г.

Предоставените обезпечения по облигационния заем са оповестени в пояснение 26.

#### 16.2. Банкови заеми

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2014	2014	2013	2013
		'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	2 433	21 112	5 176	19 575

Предоставените обезпечения по получените заеми са оповестени в пояснение 26.

#### 16.3. Заеми от нефинансови предприятия

Получените заеми от нефинансови предприятия са както следва:

Текущи	Текущи
--------	--------

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

	2014	2013
	'000 лв.	'000 лв.
Стокова борса Пловдив	105	104
Химимпорт АД	-	60
Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк.	16	16
Общо балансова стойност	<u>121</u>	<u>180</u>

- Дружеството има получен заем от Стокова борса Пловдив АД в размер на 80 хил. лв. Към 31.03.2014 г. задължението се състои от 80 хил. лв. главница и дължими лихви, в размер на 25 хил. лв. Сроктът на погасяване е 31 декември 2014 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 7.5%.

## 17. Търговски и други задължения

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

	2014	2013
	'000 лв.	'000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	10 049	10 065
Получени аванси	6 426	6 426
Данъчни задължения	525	548
Други задължения	1 429	630
<b>Текущи търговски и други задължения:</b>	<u>18 429</u>	<u>17 669</u>

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 Дружеството.

## 18. Приходи за бъдещи периоди

	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
	2014	2014	2013	2013
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Приходи за бъдещи периоди по договори за учредяване на вещно право на ползване с ЦКБ АД със срок средно 10 години	2 913	16 374	2 913	17 107
	<u>2 913</u>	<u>16 374</u>	<u>2 913</u>	<u>17 107</u>

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

- Дружеството е сключило споразумение за учредяване на възмездно ограничено вещно право за ползване на недвижими имоти в полза на Централна Кооперативна Банка АД на 23.04.2011 г. за сумата от 19 826 хил. лв. Споразумението е валидно до 2020 г.
- Дружеството е сключило споразумение за учредяване на възмездно ограничено вещно право за ползване на недвижими имоти в полза на Централна Кооперативна Банка АД на 20.05.2012 г. за сумата от 12 617 хил. лв. Споразумението е валидно до 2022 г.

## 19. Възнаграждения на персонала

### 19.1. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(74)	(76)
Разходи за социални осигуровки	(11)	(12)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(85)</b>	<b>(88)</b>

### 19.2. Пенсионни и други задължения към персонала и осигурителни институции

Пенсионните и други задължения към персонала, признати в отчета за финансовото състояние, се състоят от следните суми:

	2014 ‘000 лв.	2013 ‘000 лв.
<b>Нетекущи:</b>		
Обезщетения по Кодекса на труда	8	8
Нетекущи пенсионни задължения към персонала	<b>8</b>	<b>8</b>
<b>Текущи:</b>		
Задължения по неизползвани отпуски на персонала	28	28
Задължения за социални осигуровки	12	12
Обезщетения по Кодекса на труда	2	2
Текущи задължения към персонала	18	13
Текущи пенсионни и други задължения към персонала	<b>60</b>	<b>55</b>

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

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

## 20. Приходи от продажби

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

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	1 551	1 778
Приходи от учредено вещно право на ползване	722	784
	<u>2 273</u>	<u>2 562</u>

## 21. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Консумативи	(1)	(1)
Офис обзавеждане	(1)	-
Санитария	-	(1)
Гориво	(4)	(2)
Други	(1)	(1)
	<u>(7)</u>	<u>(5)</u>

## 22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Разходи за наем и консумативи	(191)	(209)
Аренда	-	(114)
Ел. енергия	(56)	(72)
Телефони	(6)	(8)
Топлофикация	(20)	(19)
Правни разходи, разходи за нотариус и такси и др.	(5)	(14)
Такси	(3)	(4)
Счетоводно обслужване	(9)	(9)
Природен газ	(2)	(20)
Застраховки	(8)	(3)
Вода	(2)	(3)
Почистване	(8)	(8)
Пазарни оценки	-	(5)
БФБ	(4)	(4)
Централен депозитар	(1)	-
КФН	(1)	-
Охрана	(1)	(3)
Разходи за автомобили	(9)	(8)
Поддръжка автомобили	-	(2)
Поддръжка асансьори	(3)	(6)

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

Курьерски услуги	-	(1)
Други	(9)	(38)
	<b>(338)</b>	<b>(550)</b>

## 23. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(881)	(346)
Други финансови разходи	(13)	(9)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(894)</b>	<b>(355)</b>

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
Приходи от лихви	185	336
<b>Финансови приходи</b>	<b>185</b>	<b>336</b>

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

### 24.1. 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 Дружеството.

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

	31.03.2014	31.03.2013
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	261 070	912 479
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
<b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>-</b>	<b>0,02</b>

## 25. Сделки със свързани лица

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

### 25.1. Сделки със собствениците

31.03.2014 ‘000 лв.	31.03.2013 ‘000 лв.
------------------------	------------------------

Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

Предоставени заеми към Блясък ЕООД	62	85
Плащания по заеми от Блясък ЕООД	-	-

## 25.2. Сделки с дъщерни предприятия

	31.03.2014 '000 лв.	31.03.2013 '000 лв.
Предоставени заеми към Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	-	-
Плащания по заеми от Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	61	30

## 25.3. Сделки с ключов управленски персонал

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

	31.03.2014 '000 лв.	31.03.2013 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати, включително бонуси	27	18
Разходи за социални осигуровки	4	3
Служебни автомобили	1	1
Общо краткосрочни възнаграждения	<u>32</u>	<u>22</u>

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

	31.03.2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собственици		
Блясък ООД	-	-
- дъщерни предприятия		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	5 600	6 086
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	-	-
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<u>5 600</u>	<u>6 086</u>

<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
- собственици		
Блясък ООД	1 312	1 198
- дъщерни предприятия		



Велграф Асет Мениджмънт АД  
Индивидуален междинен финансов отчет  
31 март 2014 г.

Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	882	457
- дружества под общ контрол		
- Техноимпортекспорт АД	179	174
Общо текущи вземания от свързани лица	<b>2 373</b>	<b>1 829</b>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<b>7 973</b>	<b>7 915</b>

Дружеството е предоставило два заема на Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ в максимален размер на съответно 3 880 хил. евро (7 589 хил. лв.) и 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.) към по договори от 03.08.2012 г. и 23.12.2012 г., дължими до декември 2021 г. Годишните лихвените проценти са съответно 8.23% и 8.15%.

Дружеството е предоставило заем на Блясък ЕООД в максимален размер от 1 500 хил. лв. по договор със срок на погасяване след 8 ноември 2013 г. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 10%.

## 26. Условни пасиви

Условните пасиви на Дружеството 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, находящи 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 ипотечи върху два броя недвижими имоти, обезпечавачи 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 ипотeka върху недвижимо 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 ипотeka на недвижимо имот в гр. Тервел.
- По договор за облигационен заем облигационата 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 предадени правни искиове към Дружеството.

Не са възникнали условни пасиви за Дружеството по отношение на дъщерни предприятия.

## **27. Събития след края на отчетния период**

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