

# Пояснения към финансовия отчет

## 1. Предмет на дейност

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

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

Към 31 декември 2013 г. Дружеството е с регистриран капитал от 52 312 770 (петдесет и два милиона триста и дванадесет хиляди седемстотин и седемдесет) лева, разпределен в 52 312 770 броя обикновени безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Основните акционери на „Велграф Асет Мениджмънт“ АД към 31 декември 2013 г. са:

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

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

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Румен Цонков и прокурист 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 АГ, Швейцария, което притежава 100% Блясък ЕООД.

Броят на служителите на Дружеството към 31.12.2013 г. е 21.

## 2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

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

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2012 г.), освен ако не е посочено друго.

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

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

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

## 3. 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 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 Дружеството няма действащи споразумения за нетиране на финансови активи и финансови пасиви, прилагането на измененията нямат ефект върху оповестяванията или сумите, признати в отчета за финансовото състояние.

**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 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. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“.

**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. Актоерските 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. Промените в стандарта нямат ефект върху дейността на Дружеството.

**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. 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 печалбата или загубата, 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 МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които нямат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2013 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”- изменение относно държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 март 2013 г.

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.

### **3.2. 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. или през предходните периоди.

**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 не 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 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 отговорят 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 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 новиране 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.

През 2013 г. и 2012 г. Дружеството има промяна в отчитането на инвестиционни имоти – ресторант и земи на летище София. За целите на коректното представяне на финансовите

результати имотите се отчитат по модела на справедливата стойност. Помяната на счетоводната политика е приложена ретроспективно, съгласно МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки. Дружеството представя един сравнителен период, защото корекцията от промяната на счетоводната политика, изчислена ретроспективно е несъществена за целите на финансовото представяне на Дружеството.

#### **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 31.12.2013 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 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 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 печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 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”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

#### **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 и земи, находящи 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 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”.

#### **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 и краткосрочни депозити, които са лесно обрацаеми 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 компенсиреми 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 30.

#### **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. Ползнен живот на амортизируеми активи

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

Към 31 декември 2013 г. ръководството определя ползния 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:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
В началото на периода	37 767	37 767
<b>Към 31 декември</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 декември 2013 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 ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Разходи за придобиване и подобрения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Салдо към 1 януари 2013 г.</b>	17 350	45 655	366	63 371
Продажба на активи	(494)	(6 096)	-	(6 590)
Печалба от промяна на справедливата стойност	4 500	-	-	4 500
Новопридобити активи чрез покупка	-	9 743	-	9 743
<b>Салдо към 31 декември 2013 г.</b>	<b>21 356</b>	<b>49 302</b>	<b>366</b>	<b>71 024</b>
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	(4 266)	-	(4 266)
Амортизация	-	(1 644)	-	(1 644)
Отписана амортизация на продадени активи	-	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>

	Земи ‘000 лв.	Сгради ‘000 лв.	Разходи за придобиване и подобрения ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Салдо към 01 януари 2012 г.</b>	20 677	38 849	4 725	64 251

Новопридобити активи чрез покупка	412	2 048	-	2 460
Печалба от промяна на справедливата стойност	-	1 313	-	1 313
Продажба на активи	(3 739)	(1 549)	-	(5 288)
Трансфери	-	4 994	(4 994)	-
Разходи за извършени подобрения	-	-	635	635
Салдо към 31 декември 2012 г.	17 350	45 655	366	63 371
<b>Амортизация</b>				
Салдо към 01 януари 2012 г.	-	(2 895)	-	(2 895)
Амортизация	-	(1 544)	-	(1 544)
Отписана амортизация на продадени активи	-	173	-	173
Салдо към 31 декември 2012 г.	-	(4 266)	-	(4 266)
<b>Стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>17 350</b>	<b>41 389</b>	<b>366</b>	<b>59 105</b>

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, е определена от лицензиран оценител на базата на налични актуални цени на активни пазари към 27.12.2013 г. Към датата на финансовия отчет справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, е оценена на 66 157 хил. лв. (2012 г.: 60 901 хил.лв.). Оповестената справедлива стойност включва и новозакупените активи през месец декември 2013 г., в размер на 9 743 хил.лв.

Дружеството отчита инвестиционни имоти по модела на справедливата стойност. Имотите представляват земи и новоизграден 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 Дружеството е продало инвестиционни имоти, представляващи земя в гр. Добрич и сграда в гр Добрич. 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.

През отчетния период Дружеството е закупило имоти в гр. Свиленград, Луковит, Горна Оряховица, Ловеч, Тетевен, Варна, Силистра, Сливен, Севлиево, Стара Загора. Като е постигнато споразумение плащането да се извърши месец април 2014 г.

Приходите от наеми за 2013 г., възлизащи на 9 598 хил. лв.( за 2012 г. - 9 919 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Приходи от продажби”, пояснение 21. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, пояснение 23.

Инвестиционните имоти са отдадени под наем по договори за оперативен лизинг, оповестени в Пояснение 9.1.

Инвестиционните имоти на Дружеството са заложили като обезпечение по банкови и облигационен заеми, оповестени в пояснение 30 Условни активи и условни пасиви.

## 7. Машини и съоръжения

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

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно Оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'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)
Салдо към 31 декември 2013 г.	(5 553)	(41)	(625)	(652)	(103)	(6 974)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2013 г.</b>	<b>507</b>	<b>4</b>	<b>-</b>	<b>1 031</b>	<b>420</b>	<b>1 962</b>

	Машини и съоръжения	Транспортни средства	Компютърно Оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2012 г.	5 940	45	570	898	176	7 629
Новопридобити активи	120	-	55	785	171	1 131
Салдо към 31 януари 2012 г.	6 060	45	625	1 683	347	8 760
<b>Амортизация</b>						
Салдо към 01 януари 2012 г.	(2 028)	(19)	(309)	(146)	(29)	(2 531)
Амортизация	(1 780)	(11)	(291)	(212)	(30)	(2 324)
Салдо към 31 януари 2012 г.	(3 808)	(30)	(600)	(358)	(59)	(4 855)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2012 г.</b>	<b>2 252</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>1 325</b>	<b>288</b>	<b>3 905</b>

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	2013	Участие	2012	Участие
			'000 лв.	%	'000 лв.	%
Трансимпакт ЕООД	България	Цялостно строителство, проектиране, ремонт на сгради и др.	-	-	360	100.00%
Балкан Рийл Истейт Девелопмент – ДООЕЛ, Скопие	Македония	Отдаване и управление на собствени недвижими имоти или имоти взети под наем /лизинг/	10	100.00%	10	100.00%
Спортен център Шипка АД	България	Недвижими имоти	-	-	500	99.99%
			<u>10</u>		<u>870</u>	

През 2013 г Дружеството продава своите инвестиции в Трансимпакт ЕООД и Спортен Център Шипка АД. Дружеството е реализирало нетна загуба от продажбите на инвестициите си в размер на 217 хил.лв., отразена в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Загуба от продажба на инвестиции в дъщерни предприятия, нетно“

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

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

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

## 9. Лизинг

### 9.1. Оперативен лизинг като лизингодател

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

	Дължими минимални лизингови постъпления			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	Година	години	години	
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
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 на административна сграда и поземлен имот, находящи 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 кинозалон, находящи се в гр. София, м. „Летищен комплекс”, бул. Брюксел 1. Договорът е с крайна дата на 31 декември 2014 г.;
- договор за наем с ЦКБ АД, клон Бургас за временно ползване на недвижим имот, находящ се в гр. Бургас, ул. „Александровска” №1. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2016 г.;
- договор за наем със ЗАД Армеец за временно ползване на самостоятелен обект за търговска дейност, находящ се в гр. Шумен, ул.„Пътлейна”№10. Договорът е с крайна дата на 1 октомври 2019 г.
- 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 657 хил. лв. (2012: 558 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, находящ 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, находящо 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	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2013
	'000 лв.	'000 лв.	'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
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви / (активи)</b>	<b>1 830</b>		<b>1 785</b>

Отсрочените данъци за сравнителния период 2012 г. могат да бъдат обобщени, както следва:

Отсрочени данъчни пасиви / (активи)	1 януари 2012	Признати в печалбата или загубата	31 декември 2012
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти, машини и съоръжения и други активи от бизнескомбинация	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	(11)		(15)
Отсрочени данъчни пасиви	1 329		1 845
<b>Нетно отсрочени данъчни пасиви / (активи)</b>	<b>1 318</b>		<b>1 830</b>

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

## 11. Предоставени заеми

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



	Текущи 2013 ‘000 лв.	Текущи 2012 ‘000 лв.	Нетекущи 2012 ‘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>

- 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.
- Предоставен заем на Трансимпакт ЕООД 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 20 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 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
Вземания по съдебни спорове	73	73
Други	7	-
<b>Търговски и други вземания</b>	<b>18 011</b>	<b>16 390</b>

Предоставените аванси през 2012 г. на България Ер АД в размер на 11 034 хил. лв., и през 2013 г. на Финанс Консулгинг АД в размер на 80 хил. лв. са свързани с предварителни договори за придобиване на недвижими имоти, дялово участие в дружества с дейност стопанисване, отдаване под наем или оперативен лизинг на собствени имоти. Всички вземания са краткосрочни.

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

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

### 13. Парични средства

Паричните средства представляват:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	48	82
- евро	84	95
Пари и парични еквиваленти	<b>132</b>	<b>177</b>

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

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

Дружеството е класифицирало като нетекущ актив, държан за продажба, инвестиция от 20% от собствения капитал на Застрахователна компания Итил, Татарстан. Сключен е предварителен договор за продажба на акциите в дружеството, който се очаква да бъде приключен през 2014 г.

Дружеството е приложило изключенията на МСФО 5 относно удължаване на едногодишния период тъй като по време на първоначалния период от една година (в рамките на 2013 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 финансов отчет, Дружеството е предприело необходимите мерки за отстраняване на възникналите затруднения.

През 2013 г. Дружеството не е реализирало 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	2 518	2 518
<b>Активи, класифицирани като държани за продажба</b>	<b>2 518</b>	<b>2 518</b>

## 15. Акционерен капитал

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

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

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

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

## 16. Законови резерви

През 2013 г. дружеството е формирало 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:

	Пояснения	Текущи	Нетекущи	Текущи	Нетекущи
		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	5 176	19 575	3 891	19 581
Заеми от нефинансови предприятия	17.3	180	-	1 011	-
Общо балансова стойност		<b>9 481</b>	<b>35 038</b>	<b>5 115</b>	<b>38 900</b>

### 17.1. 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 30.

През 2013 г. са изплатени лихви на облигационерите в размер на 1 352 хил. лв., като размера на облигационния заем остава непроменен.

### 17.2. Банкови заеми

	<u>Текущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Нетекущи</u> 2013 ‘000 лв.	<u>Текущи</u> 2012 ‘000 лв.	<u>Нетекущи</u> 2012 ‘000 лв.
Получени банкови заеми от ЦКБ АД	5 176	19 575	3 891	19 581

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

- Дружеството е сключило 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, находящи 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%.
- Дружеството е сключило 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, находящ се в гр. Балчик. Лихвеният процент по заема е плаващ в размер на базов лихвен процент +5%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Дружеството е сключило 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.

- Дружеството е сключило 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, находящ се в гр. Шумен и магазин, находящ се в гр. Търговище. Лихвеният процент по заема е фиксиран в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Дружеството е сключило 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%.
- Дружеството е сключило 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.
- Дружеството е сключило 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 ипотеки 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%.
- Дружеството е сключило 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 Риъл Истейт Дивелопмент ДООЕЛ Скопие. Договорът е с фиксиран лихвен процент в размер на 8%. Плащанията по кредита се осъществяват в евро.
- Дружеството е сключило 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.

- Дружеството е сключило 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.
- Дружеството е сключило 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 30.

### 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	-
Камчия АД	-	571
Сарк Груп ООД	-	238
Баланс Елит ЕООД	-	40
Общо балансова стойност	<u>180</u>	<u>1 011</u>

- Дружеството 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%.
- Дружеството 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%. Към 31.12.2013 г. задължението представлява главница в размер на 54 хил. лв. и лихва – 6 хил.лв.

### 18. Търговски и други задължения

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

2013                      2012

	‘000 лв.	‘000 лв.
<b>Текущи:</b>		
Търговски задължения	10 065	924
Получени аванси	6 426	9 681
Данъчни задължения	548	396
Други задължения	630	102
<b>Текущи търговски и други задължения:</b>	<b>17 669</b>	<b>11 103</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 Дружеството.

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 "ГатИнвестБанк" Руска Федерация, гр. Казан на обща цена в размер на 1 593 хил. лв. Условията по договора се очаква да се финализират 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 с ЦКБ АД със срок средно 10 години	2 913	17 107	3 135	22 131
	<u>2 913</u>	<u>17 107</u>	<u>3 135</u>	<u>22 131</u>

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

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

## 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>	<u><b>(411)</b></u>	<u><b>(360)</b></u>



## 20.2. 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:

	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	13	27
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 служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило 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	Лихвен процент	1 година ‘000 лв	2-5 години ‘000 лв	Общо ‘000 лв
Дължими обезщетения		2	9	11
Сkonto	4%	-	(1)	(1)
<b>Дисконтирани парични потоци</b>		<u>2</u>	<u>8</u>	<u>10</u>

31.12.2012	Лихвен процент	1 година ‘000 лв	2-5 години ‘000 лв	Общо ‘000 лв
Дължими обезщетения		1	6	7
Сkonto	4.12%	-	(1)	(1)
<b>Дисконтирани парични потоци</b>		<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 Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от отдаване на имоти под наем	6 593	6 502
Приходи от учредено вещно право на ползване	3 005	3 417
	<u>9 598</u>	<u>9 919</u>

## 22. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

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

### 23. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Разходи за наем и консумативи	(657)	(558)
Ел. енергия	(257)	(264)
Префактурирани консумативи	(160)	(31)
Аренда	(125)	-
Топлофикация	(44)	(50)
Счетоводно обслужване	(43)	(42)
Консултантски услуги	(42)	(139)
Почистване	(31)	(30)
Телефони	(30)	(31)
Ремонт	(28)	(5)
Природен газ	(23)	(43)
Застраховки	(20)	(27)
Борсови услуги	(20)	-
Поддръжка асансьори	(17)	-
Такси	(17)	(42)
Разходи за автомобили	(12)	(25)
Пазарни оценки	(12)	(8)
Вода	(10)	(14)
Поддръжка автомобили	(6)	(19)
Правни разходи, разходи за нотариус и такси и др.	(6)	(21)
Охрана	(5)	(15)
БФБ	(4)	(5)
Други	(59)	(96)
	<b>(1 628)</b>	<b>(1 465)</b>

Извършените услуги за независим финансов одит за 2013 г. са в размер на 10 хил.лв. (2012 г.: 10 хил.лв.).

### 24. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Такса битови отпадъци	(167)	(169)
Данък недвижими имоти	(48)	(49)
Данък автомобили	(5)	(4)
Разходи за командировки	(3)	(6)
Разходи без документи и за преобразуване	(3)	-
Отписани вземания	-	(18)
По договор за преотдаване	-	(397)
Други	(55)	(29)
	<b>(281)</b>	<b>(672)</b>

## 25. Финансови приходи и разходи

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Разходи за лихви	(4 157)	(4 641)
Загуба от продажба на вземания	(13 200)	-
Разходи от преоценка на валута	-	(1)
Други финансови разходи	(314)	(46)
<b>Финансови разходи</b>	<b>(17 671)</b>	<b>(4 688)</b>

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Приходи от лихви	1 395	2 032
<b>Финансови приходи</b>	<b>1 395</b>	<b>2 032</b>

## 26. 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:

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Печалба преди данъчно облагане	251	159
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(25)	(16)
Данъчен ефект от корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	889	474
Данъчен ефект от корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:	(911)	(534)
Текущ разход за данък	(47)	(76)
Отсрочени данъчни приходи Възникване и обратно проявление на временни разлики	45	(512)
Разходи за данъци върху дохода	<b>(2)</b>	<b>(588)</b>

Пояснение 10 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви.

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

### 27.1. 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:

	2013	2012
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	248 814	(429 042)
Среднопретеглен брой акции	52 312 770	52 312 770
<b>Основен доход/(загуба) на акция (в лв. за акция)</b>	<b>-</b>	<b>(0.01)</b>

### 27.2. 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. и 2012 г. Данъкът се удържа от брутната сума на дивидентите. През 2013 г. не е разпределян дивидент.

## 28. Сделки със свързани лица

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

### 28.1. Сделки със собствениците

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

### 28.2. Сделки с дъщерни предприятия

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
Предоставени заеми към Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	1 901	-
Постъпления от предоставени заеми на Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	125	6 530
Предоставени заеми към Трансимапакт ЕООД	3	5
Предоставени заеми към Спортен център Шипка АД	1	-

Реализираните сделки с дъщерните дружества Трансимпакт ЕООД и Спортен център Шипка АД се третират, като свързани до 18.12.2013 г. за Трансимпакт ЕООД и 07.10.2013 г. за Спортен център Шипка АД, когато дружествата са продадени.

### 28.3. 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

### 28.4. Сделки с ключов управленски персонал

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

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

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

	2013 ‘000 лв.	2012 ‘000 лв.
<b>Нетекущи</b>		
<b>дъщерни предприятия:</b>		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	6 086	4 493
<b>дружества под общ контрол:</b>		
Техноимпортекспорт АД	-	42
<b>Общо нетекущи вземания от свързани лица</b>	<u>6 086</u>	<u>4 535</u>
<b>Текущи</b>		
<b>Вземания от:</b>		
<b>собственици:</b>		
Блясък ООД	1 198	853
<b>дъщерни предприятия:</b>		
Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ	457	274
Трансимпакт ООД	-	19
<b>дружества под общ контрол:</b>		
Техноимпортекспорт АД	174	19
Общо текущи вземания от свързани лица	<u>1 829</u>	<u>1 165</u>
<b>Общо вземания от свързани лица</b>	<u>7 915</u>	<u>5 700</u>

- Дружеството е предоставило заем на Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ в размер на 3 880 хил. евро (7 589 хил. лв.) по договор от 03.08.2011 г., със срок на погасяване 01.08.2021 г. и годишен лихвен процент, в размер на 8.225%.
- На 23.12.2011 г. Дружеството е предоставило заем на Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ в размер на 2 000 хил. евро (3 912 хил. лв.), със срок на погасяване 23.12.2021 г. и годишен лихвен процент, в размер на 8.15%.
- На 19.12.2013 г. Дружеството е предоставило заем на Балкан Риал Истейт Дивелопмент ДООЕЛ в размер на 972 хил. евро (1 901 хил. лв.), със срок на погасяване 20.12.2023 г. и годишен лихвен процент, в размер на 5.25%.
- Дружеството е предоставило 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%.

## 29. Безналични сделки

На 01.10.2013 г. Велграф Асет Мениджмънт АД е сключило 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. Велграф Асет Мениджмънт АД е сключило 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. Велграф Асет Мениджмънт АД продава на Нюхол Инвестмънт Холдингс Инк. притежаваните 11 320 броя акции от капитала на Спортен център Шишка 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. Велграф Асет Мениджмънт АД продава на Балас Елит ЕООД 500 дяла от капитала на Трансимпакт 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.

## 30. Условни активи и 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 ипотечна 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 заложен 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 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 предявени правни искиове към Дружеството.

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



### 31. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството 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>
Нетекущи активи:			
Кредити и вземания:			
Предоставени заеми	11	-	7 723
Вземания от свързани лица	28.5	6 086	4 535
Текущи активи:			
Кредити и вземания:			
Предоставени заеми	11	2 385	465
Вземания от свързани лица	28.5	1 829	1 165
Търговски и други вземания, нетно от аванси	12	1 539	1 188
Пари и парични еквиваленти	13	132	177
		<b>11 971</b>	<b>15 253</b>

<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	35 038	38 900
Текущи пасиви:			
Банкови и други заеми	17	9 481	5 115
Търговски и други задължения	18	11 243	1 422
		<b>55 762</b>	<b>45 437</b>

Вижте пояснение 4.14 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 32.

### 32. Рискове, свързани с финансовите инструменти

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

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството 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.

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

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството 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 Дружеството.

## 32.1. Анализ на пазарния риск

### 32.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани в евро не излагат Дружеството на валутен риск.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на валутен риск	
	Евро '000	Евро '000
	Краткосрочни	дългосрочни
<b>31 декември 2013 г.</b>		
Финансови активи	821	5 722
Финансови пасиви	(1 647)	(31 344)
Общо излагане на риск	<b>(826)</b>	<b>(25 622)</b>

	Излагане на валутен риск	
	Евро '000	Евро '000
	Краткосрочни	дългосрочни
<b>31 декември 2012 г.</b>		
Финансови активи	274	4 493
Финансови пасиви	(2 534)	(40 478)
Общо излагане на риск	<b>(2 260)</b>	<b>(35 985)</b>

### 32.1.2. Лихвен риск

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

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на базов лихвен процент на ЦКБ АД, в размер на +/- 2 % (за 2012 г. +/- 2 %). 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 Дружеството 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.**

	2%	-2%
31 декември 2012 г.	(140)	140

### 32.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти, депозирани на средства и други. Излагането на Дружеството 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>2012</b>
		<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Търговски и други вземания, нетно от аванси	12	1 539	1 188
Предоставени заеми	11	2 385	8 188
Вземания от свързани лица	28.5	7 915	5 700
Пари и парични еквиваленти	13	132	177
		<b>11 971</b>	<b>15 253</b>

Дружеството 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 Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството 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.

Дружеството е предоставило по банков заем 80600КР-АБ-0990 са залог върху 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. като обезпечение по договори за кредит с ЦКБ АД. Виж пояснение 30. 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:

2013

2012

	‘000 лв.	‘000 лв.
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.

### 32.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството 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 Дружеството за периода.

Дружеството 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 Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2013 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови и други заеми	2 946	6 535	25 532	9 506
Търговски и други задължения	12 206	5 463	-	-
<b>Общо</b>	<b>15 152</b>	<b>11 998</b>	<b>25 532</b>	<b>9 506</b>

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

31 декември 2012 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.	Над 5 години '000 лв.
Банкови и други заеми	1 353	3 762	31 364	7 536
Търговски и други задължения	498	10 605	-	-
<b>Общо</b>	<b>1 851</b>	<b>14 367</b>	<b>31 364</b>	<b>7 536</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 Дружеството 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.

### 33. 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
	<u>6 228</u>	<u>6 228</u>

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 равно 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>

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

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

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

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Дружеството определя капитала 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 Дружеството е да поддържа съотношението на капитала към общото финансиране от 1:1 до 1:2.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

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

<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>‘000 лв.</b>	<b>‘000 лв.</b>

<b>Собствен капитал</b>	<b>52 567</b>	<b>52 318</b>
Дъг	84 078	82 302
- Пари и парични еквиваленти	(132)	(177)
<b>Нетен дъг</b>	<b>83 946</b>	<b>82 125</b>
<b>Съотношение на капитал към нетен дъг</b>	<b>1:1.60</b>	<b>1:1.57</b>

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

### 35. 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.

### 36. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2013 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 29 март 2014 г.