

**„ЕКСПАТ ИМОТИ”АДСИЦ**  
**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**КЪМ 31.12.2014Г.**

Годишният финансов отчет е одобрен и подписан от името  
на „ЕКСПАТ ИМОТИ”АДСИЦ от:

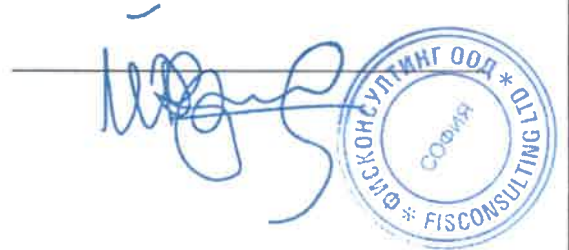
**Изпълнителен директор:**

**/ИВАНКА ГЕОРГИЕВА/**



**Съставител:**

**„ФИСКОНСУЛТИНГ” ООД**



**София, 27.02.2015 г.**

Доклад на независимия одитор	
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	
Отчет за финансовото състояние	
Отчет за паричните потоци	
Отчет за промените в собствения капитал	
Доклад за дейността	
<b>ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ.....</b>	<b>17</b>
<b>I. Обща информация .....</b>	<b>17</b>
<b>II. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики .....</b>	<b>18</b>
1. База за изготвяне .....	18
2. <b>ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА .....</b>	<b>18</b>
<b>ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ .....</b>	<b>19</b>
3. <b>ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ .....</b>	<b>19</b>
Промени в счетоводната политика .....	19
Оповестявания за комплекта финансови отчети .....	22
Допустимо алтернативно третиране .....	23
Финансов обзор от ръководството .....	23
3. 1. Инвестиционни имоти .....	23
3. 2. Финансови инструменти .....	24
3. 3. Парични средства .....	25
3. 4. Собствен капитал .....	26
3. 5. Печалба или загуба за периода .....	26
3. 6. Доходи на акция .....	26
3. 7. Разходи .....	26
Общи и административни разходи .....	27
3. 8. Приходи .....	27
Приход от продажба на стоки .....	27
Такси за Обслужване .....	27
Споразумения с множество елементи .....	27
Приходи от лихви .....	27
Приходи от възнаграждения за права .....	27
3. 10. Данъци върху дохода .....	28
3. 11. Функционална валута и валута на представяне .....	28
3. 12. Свързани лица и сделки между тях .....	28
3. 13. Събития след края на отчетния период .....	28
3. 14. Отчет за паричния поток .....	29
3. 15. Отчет за промените в собствения капитал .....	29
3.16. <i>Разпределение за дивиденди .....</i>	<i>29</i>
1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход .....	30
1. 1. Приходи .....	30
1.1.1. Други приходи .....	30
1. 2. Разходи .....	30
1. 2. 1. Разходи за външни услуги .....	30
1. 2. 2. Други разходи .....	30
1. 3. Доход на акция .....	30
2. Отчет за финансовото състояние .....	30
2. 1. Инвестиционни имоти .....	30
През 2014г. дружеството няма доходи от наем от имотите .....	30
2. 2. Текущи търговски и други вземания .....	31
2. 3. Парични средства .....	31
2. 4. Собствен капитал .....	31
2.4. 1. Основен капитал .....	31
2.5. Текущи търговски и други задължения .....	32
2.6. Текущи данъчни задължения .....	32
2.7. Текущи финансови пасиви .....	32

---

IV. Други оповестявания .....	32
2. Цели и политика за управление на финансовия риск .....	33
Кредитен риск.....	33
Ликвиден риск.....	34
Лихвен риск.....	34
Валутен риск .....	34
3. Управление на капитала .....	34
4. Възнаграждение за одит .....	35
5. Събития след края на отчетния период .....	35
V. Финансови показатели.....	35

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**  
**към 31 декември 2014 г.**

**НАСТОЯЩИЯТ ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА Е ИЗГОТВЕН В СЪОТВЕТСТВИЕ С РАЗПОРЕДБИТЕ НА ЧЛ. 33 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

Ръководството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет към 31 декември 2014г., изготвен в съответствие Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

**ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА**

Дружеството е регистрирано в България. Основната му дейност е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

Финансовият резултат на Дружеството за 2014г. е загуба в размер на 4 хил.лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

Дружеството няма разкрити клонове в страната и чужбина.

**ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

**Резултати за текущия период**

През отчетния период дружеството, не е реализирало приходи.

Общия размер на разходите е 4 хил.лв., както следва:

- Разходи за външни услуги – 3 хил.лв.
- Други разходи – 1 хил.лв.

**Дивиденди и разпределение на печалбата**

През отчетния период, дружеството отчита загуба, в резултат на което, не са разпределяни дивиденди.

**Структура на капитала**

Регистрирания капитал на Дружеството е 2 000 хил. лв.

През отчетният период 01.01.2014г.-31.12.2014г., не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

**„ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ**  
**Годишен финансов отчет към 31.12.2014г.**

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„ГАЛЕНИТ ИНВЕСТ” АД	1 999 999	1 999 999 лв.	1 999 999 лв.	99.99995%
„ЛИБЪРТИ МЕТАЛС ГРУП” ЕАД	1	1 лв.	1 лв.	0.00005%
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000 ЛВ.</b>	<b>2 000 000 ЛВ.</b>	<b>100 %</b>

Собствения капитал на дружеството намалява през 2014г. с реализираната загуба в размер на 4 хил.лв. и към 31.12.2014г. е в размер на 2 094 хил.лв.

Част от собствения капитал на дружеството са премийни резерви в размер на 148 хил.лв.

### **УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2014г., „ЕКСПАТ ИМОТИ”, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел с едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2014г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Александър Андонов Бояджиев
2. Иванка Михайлова Георгиева
3. „Галенит инвест“ АД

Дружеството се представлява от Изпълнителния Директор Иванка Михайлова Георгиева.

### **Отговорности на ръководството**

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, финансово му представяне и парични му потоци.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишният финансов отчет към 31 декември 2014г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото дружество.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

### **Персонал**

Към 31.12.2014г., в дружеството няма назначен персонал с трудови договори.

### **Анализ на продажби и структура на разходите**

През отчетения период не са реализирани приходи.

**„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АД СИЦ**  
**Годишен финансов отчет към 31.12.2014г.**

	2014г.	2013г.
Приходи		269
Разходи	4	41
Финансов резултат	-4	228



	2014 г.	2013 г.
Коеф. на финансова автономност	1047	66
Коеф. на задлъжнялост	0,001	0,015



	2014 г.	2013 г.
Коеф. на обща ликвидност	1 043,00	66,25
Коеф. на бърза ликвидност	1 043,00	66,25
Коеф. на незабавна ликвидност	3,50	1,28
Коеф. на абсолютна ликвидност	3,50	1,28



### **Инвестиционни проекти**

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи:

- земи /земяделски/- на стойност 10 хил. лв.

Текущите краткотрайни активи, възлизат на 2 079 хил.лв., в т.ч. 1 869 хил. лв. и представляват основно вземания по предоставени аванси, по договор за покупко- продажба на недвижим имот .

Не е извършена обезценка на вземането, тъй като ръководството счита , че вземането е събираемо, подписано е допълнително споразумение за удължаване на срока.

### **Предвиждано развитие на Дружеството и стопански цели за 2015г.**

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2015 г.: с оглед на финансовата криза, дружеството смята да направи подробен анализ на икономическото състояние в Р. България, да проведе мероприятия и програми, насочени към подобряване на конкурентността, основно маркетингово проучване на пазара и да се насочи към изпълнение на проекти със сигурна доходност.

Ръководството на дружеството смята, че същото ще остане действащо през 2015 година.

### **Изследователска и развойна дейност**

През отчетната 2014 г. Дружеството не е осъществявало изследователска и развойна дейност.

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

Не са настъпили събития след датата на изготвяне на финансовия отчет, които биха рефлектирали върху резултата на Дружеството през следващия отчетен период.

**„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АДСИЦ**

*Годишен финансов отчет към 31.12.2014г.*

**Информация по чл. 187 д от Търговския закон**

През 2014 г. не са придобивани и прехвърляни собствени акции от Дружеството. Дружеството не притежава собствени акции от капитала си.

**Информация по чл. 247, ал. 2 от Търговския закон**

За 2014г. членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения от дружеството.

В устава на Дружеството не са предвидени специални права, по силата на които членовете на Съвета да придобиват акции и облигации на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството участват в управителни органи на други дружества, притежават акции и дялове над 5 % от капитала на търговски дружества, както следва: Александър Андонов Бояджиев – член на СД на „Бългериън хотелс сървисиз“ ЕАД; Иванка Михайлова Георгиева – управител на „Инфра билдинг“ ЕООД и член на СД на „БДЖ Трансимпекс“ АД.

**Изпълнителен директор на  
„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АДСИЦ:**

/ Иванка Михайлова Георгиева /



**Дата: 27.02.2015г.**



**ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ** за годината завършваща на 31.12.2014г.

**I. Обща информация**

**Наименование на дружеството:** „ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ

**Съвет на директорите:**

1. Александър Андонов Бояджиев
2. Иванка Михайлова Георгиева
3. „Галениг инвест“ АД

**Изпълнителен директор:** Иванка Михайлова Георгиева

**Съставител:** „ФИСКОНСУЛТИНГ” ООД

**Държава на регистрация на дружеството:** РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

**Седалище и адрес на регистрация:** Гр.София, п.к.1606, район „Красно село”, бул. „Ген.Михаил Скобелев” No 65.

**Обслужващи банки:**

- ПИБ АД

**Финансовият отчет е индивидуален отчет на дружеството.**

**Предмет на дейност и основна дейност/и на дружеството:**

Основната му дейност е свързана с набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство.

**Дата на съставяне на финансовия отчет:** 27.02.2015г.

**Текущ период:** 01.01.2014г. - 31.12.2014г.

**Предходен период:** 01.01.2013г. - 31.12.2013г.

Структура на капитала

„ЕКСПАТ ИМОТИ” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, регистрирано в СГС по фирмено дело № 11886/2007 г.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„ГАЛЕНИТ ИНВЕСТ” АД	1 999 999	1 999 999 лв.	1 999 999 лв.	99.99995%
„ЛИБЪРТИ МЕТАЛС ГРУП” ЕАД	1	1 лв.	1 лв.	0.00005%
<b>ОБЩО:</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000 лв.</b>	<b>2 000 000 лв.</b>	<b>100 %</b>

**II. База за изготвяне на финансовите отчети и приложени съществени счетоводни политики**

**1. База за изготвяне**

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на българското счетоводно законодателство в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1. 95583 лева за 1 евро.

Точността на сумите представени във финансовия отчет е хиляди български лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Финансовият отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансова отчетност, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Всички Международни стандарти за финансови отчети са публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти, в сила за периода на изготвяне на тези консолидирани финансови отчети, са приети от Европейския съюз чрез процедура за одобрение, установена от Комисията на Европейския съюз.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо дружество, който предполага, че Дружеството (Компанията) ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на Дружеството, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

При прилагане счетоводна политика със задна дата, при преизчисляване на статии (грешки) със задна дата или когато се прекласифицират статии във финансовите отчети, се представят три отчета за финансово състояние и два от всички други отчети, и свързаните с тях пояснителни приложения.

**2. ОСНОВНИ ПОКАЗАТЕЛИ НА СТОПАНСКАТА СРЕДА**

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на Дружеството, за периода 2013 – 2014 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2014	Към дата	Източник	2013
БВП в млн. лв.	58 150	30.09.14	НСИ	78 115
Реален растеж на БВП	1,50%	дек.14	НСИ	0,90%
Инфлация в края на годината	-1,50%	ноември.14	НСИ	-1.60%
Среден валутен курс на щатския долар	1,47419	1.12.2014	БНБ	1,47356
Валутен курс на щатския долар	1,60841	30.12.2014	БНБ	1,41902
Безработица в края на годината	10,80%	Q3	НСИ	11,80%
Основен лихвен процент в края	0,02%	1.12.2014	БНБ	0,02%

Данните за 2014г. са текущи, Източник НСИ- публикации на 30.12.2014г.; БНБ

### **ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА СЪОТВЕТСТВИЕ**

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, в сила на 01 януари 2014г.

### **3. ПРИЛОЖЕНИ СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ**

#### **Промени в счетоводната политика**

Този годишен финансов отчет е изготвен, спазвайки принципа на действащо предприятие в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, издадени от Съвета за Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и всички разяснения издадени от Комитета за Разяснения на МСФО, в сила на и от 1 януари 2014г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

Финансовият отчет е изготвен на база конвенцията за историческата цена, освен, ако не е посочено друго в счетоводните политики по-долу (например някои финансови инструменти, които са оценени по справедлива стойност). Историческата цена се основава на справедливата стойност на престацията, дадена в замяна на активи.

Годишният финансов отчет включва отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за финансовото състояние, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци, както и пояснителни приложения. Приходи и разходи, с изключение на компоненти на друг всеобхватен доход, се признават в отчета за печалбата или загубата. Друг всеобхватен доход се признава в отчета за всеобхватния доход и включва елементи на приходи и разходи (включително корекции от прекласификация), които не са признати в отчета за печалбата или загубата, както изисква или както е разрешено от МСФО. Корекции от прекласификация са сумите, прекласифицирани в печалба или загуба в отчета за печалбата или загубата за текущия период, които са били признати в друг всеобхватен доход през текущия и предходни периоди. Транзакции със собствениците на Дружеството в качеството им на собственици се признават в отчета за промените в собствения капитал.

Дружеството избира да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Разделите се представят заедно, като този за печалбата или загубата е първи, следван непосредствено от раздела за другия всеобхватен доход.

Дружеството избира да представя отчета си за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като при класификацията използва метода „същност на разходите”.

Форматът на отчета за финансовото състояние е базиран на разграничението текущ/нетекущ.

За изготвянето на този годишен финансов отчет, следните нови, ревизирани или изменени постановления са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2014г.:

Следните нови стандарти и изменения влязоха ефективно в сила от 1 януари 2014г., приемането им от Европейската комисия (не всички от тези стандарти и изменения касаят годишните финансови отчети, изготвени от дружеството. Ако даден стандарт или изменение засяга дружеството, той е описан, заедно с въздействието, в приложенията към настоящите финансови отчети):

- Изменения в МСС 32 Финансови инструменти: представяне

Измененията адресират несъответствия в текущата практика при прилагането на критериите за компенсиране/нетирание в МСС 32, главно като изясняват смисъла на "текущо законнообразно право за компенсиране" и това, че някои брутни сетълмент системи могат да се считат за еквивалентни на нетен сетълмент, приложение за едновременна реализация и споразумение за уреждане, нетирание на суми предоставени като гаранция. Те влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г., приети от ЕК.

- **Изменения в МСС 36 Обезценка на активи, озаглавени Възстановима стойност - Оповестяване за нефинансови активи ( издадени през май 2013 г.).** - Измененията водят до намаляване на обстоятелствата, при които се изисква възстановимата стойност на активи или единици, генериращи парични потоци да бъде разкрита , изясняване на изискванията за оповестяванията. Въвежда се изрично изискване за оповестяване на дисконтовия процент, използван при обезценка (или обратно възстановяване), където възстановима стойност (на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба) се определя с помощта на настояща стойност на бъдещите парични потоци. Тези изменения са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 година, приети от ЕК.

- **Изменения в МСС 39 , озаглавени Новация на деривати и продължаване на хеджиране (издаден през юни 2013 г.)** - Измененията позволяват продължаването на счетоводно отчитане на хеджирането в ситуация, когато контрагента по дериватив, определен като хеджиращ инструмент се заменя с нов контрагент (известно като " новация на деривативи " ), като последица от закони или подзаконови нормативни актове , ако са изпълнени определени условия. Те са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 година, приети от ЕК.

Ръководството не очаква никакъв ефект върху годишните финансови отчети на Дружеството , при липса на такива сделки.

- **Изменения в МСФО 10 , МСФО 12 и МСС 27 озаглавени Инвестиционни Дружества Дружества със специална инвестиционна цел (издадени през октомври 2012 г.)** - Измененията определят понятието „инвестиционни дружества“ и им позволяват освобождаване от консолидация на дъщерни предприятия; Вместо това, инвестиционното дружество е задължено да оценява инвестицията във всяко дъщерно предприятие по справедлива стойност в печалбата или загубата в съответствие с МСФО 9 / МСС 39 ( изключението не се прилага за дъщерни дружества , които предоставят услуги, свързани с инвестиционната дейност на инвестиционното дружество). Инвестиционното дружество е длъжно да отчита инвестицията си в съответното дъщерно предприятие по един и същи начин в своите консолидирани и индивидуални финансови отчети. Въведени са и допълнителни оповестявания. Измененията са в сила за годишни периоди , започващи на или след 1 януари 2014 г. Ръководството не очаква никакъв ефект върху годишните финансови отчети на Дружеството.

- **МСФО 10 Консолидирани финансови отчети по МСФО (издаден през май 2011)** - новият стандарт определя принципите на контрол, определя как да се дефинира дали даден инвеститор контролира Дружеството, в което е инвестирало и следователно трябва да го консолидира; определя принципите за изготвяне на годишни финансови отчети. Той въвежда един консолидационен модел, който идентифицира контрола като основа за консолидация за всички видове дружества, където контрола се основава на това дали даден инвеститор има власт над Дружеството, в което е инвестирал експозиция/права на променяща се възвръщаемост от неговите участия в асоциираното предприятие и възможност да използва своето влияние над въпросното предприятие, за да повлияе размера на възвръщаемостта. МСФО 10 заменя части от действащия в момента МСС 27 с наименование *Консолидирани и самостоятелни финансови отчети* и ПРК-12 *Консолидация – Дружества със специална цел* и е в сила за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013г., приет от ЕК, за задължително прилагане в ЕС за годишни периоди започващи на 1 януари 2014г.

- **МСФО 11 Съвместни ангажименти (издаден през Май 2011)** – Новият стандарт изисква страна по съвместен ангажимент да определи типа на съвместния ангажимент, в който тя участва като оцени своите права и задължения и след това отрази тези права и задължения в съответствие с типа на съвместния ангажимент. Съвместните ангажименти са или съвместни дейности или джойнт вентчъри:

- В дейност по съвместен ангажимент, страните имат правото върху активите и задължения по пасивите отнасящи се до ангажимента. Дружествата джойнт вентчърни оператори признават техните активи, пасиви, приходи и разходи по отношение на техния дял в ангажимента.
- В джойнт вентчър, страните имат право само до размера на нетните активи по ангажимента. Страна в джойнт вентчър прилага капиталовия метод за отчитане на своята инвестиция в джойнт вентчъра в съответствие с МСС 28 *Инвестиции в асоциирани предприятия*. За разлика от МСС 31, метода на пропорционалната консолидация не е позволен.

В сила за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013г., приет от ЕК, за задължително прилагане в ЕС за годишни периоди започващи на 1 януари 2014г.

- МСФО 12 *Оповестяване на дялове в други предприятия* (издаден през Май 2011) – Новият стандарт комбинира, обогатява и заменя изискванията за оповестяване касаещи дъщерни предприятия, съвместни предприятия, асоциирани предприятия и структурирани дружества. Той изисква детайлно оповестяване на информация, която дава възможност на потребителите на информация от финансовите отчети да оценят характера и рисковете свързани с дялове в други предприятие, както и ефектите от тези дялове върху финансовата позиция на Дружеството, неговото финансово състояние и паричните му потоци. МСФО 12 е в сила за годишни периоди, започващи на/ или след 1 януари 2013г., приет от ЕК, за задължително прилагане в ЕС за годишни периоди започващи на 1 януари 2014г.

- МСС 36 (променен) *Обезценка на активи – относно оповестявания за възстановимата стойност на нефинансови активи*). Тази промяна е свързана с необходимостта от лимитиране на определени оповестявания относно възстановимата стойност по реда на МСС36 във връзка с изискванията на МСФО 13, при прилагането на методики за изчисление възстановима стойност на нефинансови активи по справедлива стойност без разходи за продажба. Приет от ЕК, за задължително прилагане в ЕС за годишни периоди започващи на 1 януари 2014г.;
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2010-2012 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 2, МСФО 3, МСФО 8, МСФО 13, МСС 16, МСС 24, МСС 38 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – не са приети от ЕК)*. Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) промяна в дефиницията на „период на (безусловно)придобиване на права“ и „пазарно условие“ и са добавени „условие на изпълнението“ и „условие на услугата“ (МСФО 2); б) уточнение в третирането на условните възнаграждения при бизнес комбинации, които отговарят на определението за финансов инструмент (като финансови задължения или инструменти на собствения капитал) и тяхната оценка в края на всеки отчетен период – по справедлива стойност, вкл. представянето на ефектите от нея в отчета за всеобхватния доход (МСФО 3, МСФО9, МСС39 и МСС37); в) изискване за оповестяване на критериите при определянето на агрегираните оперативни сегменти за целите на сегментното отчитане (МСФО 8); г) допълнително разяснение относно техниката на корекция на отчетна стойност и натрупаната амортизация в случаите, когато дадени активи са преоценени, като се поставя изискване тя да е последователна като подход спрямо преоценката на балансовата стойност на съответния актив (МСС 16, МСС 38); д) уточнение относно дружество предлагащо ключов управленски персонал като услуга на друго дружество, че то също е негово свързано лице (МСС 24);
- *Подобрения в МСФО Цикъл 2011-2013 (м.декември 2013) - подобрения в МСФО 1, МСФО 3, МСФО 13, МСС 40 (в сила за годишни периоди от 01.07.2014 г. – не са приети от ЕК)*. Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в правилата на приложение и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) право на дружество преминаващо по МСФО за първи път да прилага стандарти, които все още не са влезли в сила, ако самите стандарти позволяват по-ранно прилагане (МСФО 1); б) уточнение за неприложение

на МСФО 3 за отчитане на формиране на съвместни споразумения във финансовите отчети на самите съвместни споразумения; в) разяснение относно обхвата на договорите, които са в обхвата на изключението за група финансови активи и пасиви с нетиращи позиции спрямо пазарен и кредитен риск (МСФО 13); г) уточнение при третирането на една сделка, която отговаря едновременно на критериите и на МСФО 3 и се отнася за инвестиционни имоти съгласно МСС 40, че следва да има поотделно приложение на двата стандарта независимо един от друг (МСС 40).

Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила, ръководството е преценило, че следните не биха имали потенциален ефект за промени в счетоводната политика и финансовите отчети на дружеството:

- КРМСФО 21 Такси/Налози, е интерпретация на МСС 37 Провизии , условни задължения и условни активи . МСС 37 установява критерии за признаването на задължение , един от които е изискването предприятието да има сегашно задължение в резултат от минали събития (известно като задължаващо събитие ) . Разяснението пояснява, че дългът , който поражда задължение за плащане на такса, е от дейностите, описани в съответното законодателство, което цели плащането. Разяснението определя, че налозите не се признават , ако няма настоящо задължение за заплащане на данъка към края на периода и се признава, ако настоящо задължение за заплащане на данъка (налога, таксата, различни от данък върху дохода) съществува към края на отчетния период. Дружеството следва да признава актив , ако е предплатена такса, налог , но все още не разполагат с настоящото задължение за плащане. Този принцип се прилага и към междинните финансови отчети. КРМСФО 21 е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014г., не е приет от ЕК.
- МСС 19 (ревизиран - 2011 г.) Доходи на наети лица. Тази промяна е свързана с разяснение относно третирането на вноски, направени от страна на служители или трети лица в планове с дефинирани доходи, съгласно формалните условия на съответния план. Промяната определя, че тези вноски следва да се третират като намаление на разходите за стаж или ефект в последващите оценки на нетния пасив(актив) по плана в зависимост от това дали вноските са обвързани със стажа или не. В сила за годишни периоди от 1.07.2014г., не е приет от ЕК.

### **Промени в счетоводната политика**

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

### **Оповестявания за комплекта финансови отчети**

Пълния комплект финансови отчети, включва следните компоненти:

- отчет за финансовото състояние към края на периода;
- отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода;
- отчет за промените в собствения капитал за периода;
- отчет за паричните потоци за периода;
- пояснителни приложения, представляващи обобщение на по-важните счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Представят се с еднакво значение всички финансови отчети в пълен комплект от финансови отчети.

Избора на ръководството е да представи един отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Ръководството е избрало да представи компонентите на другия всеобхватен доход преди свързаните данъчни ефекти. Данъка между компонентите е разпределен между тези, които биха могли впоследствие да бъдат прекласифицирани в раздела на печалбата или загубата, и тези, които няма впоследствие да бъдат прекласифицирани в този раздел.

### **Допустимо алтернативно третиране**

В определени случаи, МСФО позволява повече от едно възможно счетоводно третиране на определена сделка или събитие. Лицата, изготвящи финансовите отчети, трябва да изберат това третиране, което най-точно съответства на дейността на Дружеството.

Съгласно МСС 8, от Дружеството се изисква да подбере и да прилага своите счетоводни политики последователно за подобните сделки и/или за други събития и условия, освен когато даден МСФО конкретно изисква или позволява категоризация на позициите, за които могат да са подходящи различни политики. Когато даден МСФО изисква или позволява такава категоризация, за всяка една отделна категория се подбира и последователно се прилага най-подходящата счетоводна политика. Поради това, след като вече е избрано някое от алтернативните третираня, то се превръща в счетоводна политика и трябва да бъде последователно прилагано. Промени по счетоводната политика трябва да се извършват само когато това се изисква по силата на стандарт или тълкуване, или ако, в резултат на промяната, въпросните финансови отчети ще предоставят по-надеждна и релевантна информация.

В настоящата публикация, когато МСФО дава възможност за избор, Дружеството възприема едно от възможните третираня, а именно това, което е най-подходящо за обстоятелствата, в които се намира. В коментара се описва подробно коя е избраната политика, както и причините за този избор, и се представят накратко разликите в изискванията относно оповестяванията.

### **Финансов обзор от ръководството**

В допълнение към финансовите отчети, много предприятия представят финансов обзор от ръководството. В МСФО няма изискване да се представя такава информация, макар че параграф 13 от МСС 1 съдържа кратко описание на това, което може да бъде включено в един годишен доклад. През декември 2011 г. Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО Изложение за практиката – *Коментар на ръководството*, който очертава една широка, необвързваща рамка за представянето на коментара на ръководството във връзка с финансовите отчети, изготвени в съответствие с МСФО. Ако Дружеството реши да следва указанията, съдържащи се в *Изложението за практиката*, то ръководството се насърчава да обясни степента, в която е било следвано *Изложението за практиката*. Изявлението за съответствие с *Изложението за практиката* се допуска само, ако въпросното *Изложение* е било следвано изцяло.

Съдържанието на Финансовия обзор от ръководството се определя от местни изисквания на пазара и от въпросите, които са специфични за дадена юрисдикция. Поради това, Дружеството не е представило финансов обзор от ръководството, а годишен доклад за дейността.

## **3. 1. Инвестиционни имоти**

Като инвестиционни имоти съгласно МСС 40 се отчитат земи и/или сгради, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Дружеството не отчита участие в имоти, държани по оперативен лизинг, като инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване, която включва и разходите по сделката за придобиване.

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се отчитат по модела на цената на придобиване. Оценяват се по цена на придобиване намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка. След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват в съответствие с изискванията на МСС 16 за този модел.

Амортизация се начислява, само ако активът е оценен по себестойност (но не и ако е записан по справедлива стойност) и се изчислява на базата на квоти отразяващи оставащия полезен живот на актива.

Описание	Съдържание
Земи	<ul style="list-style-type: none"><li>√ Инвестиционните земи, държани с цел доходи от наем и/или с цел бъдещо значително увеличение на стойността, се оценяват отделно, дори ако са закупени заедно със сгради. При положение че е прието, че земята има неограничен полезен живот, тя не подлежи на амортизация.</li><li>√ Земя, притежавана за неопределено понастоящем бъдещо използване (ако не е определено, че земята ще се използва или като ползван от собственика имот, или за краткосрочна продажба в хода на обичайната дейност, се счита, че земята се притежава за увеличаване на стойността на капитала);</li></ul>

Съгласно чл.20, ал.1 от ЗДСИЦ имотите на ДСИЦ следва да се оценяват в края на всяка година при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлацията определен от НСИ. Представянето на оценките във финансовия отчет е като приход/разходи за инвестиционните имоти.

Към 31.12.2014г. няма промяна с над 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти и индекса на инфлацията.

### **3. 2. Финансови инструменти**

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда финансов актив за дадено дружество и финансов пасив или капиталов инструмент, за друго дружество. Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в отчета за финансовото състояние, когато става дума за условията на финансов инструмент.

Финансовите активи и пасиви се класифицират съгласно изискванията на МСС39.

При първоначалното признаване на финансовия актив или финансовия пасив, Дружеството ги признава по справедливата им стойност, плюс, в случая на финансови активи или финансови пасиви, които не се отчитат по справедлива стойност с признаване в отчета за доходите, транзакционните разходи, които се отнасят директно към придобиването или издаването на финансови активи или финансови пасиви.

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно.

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

#### **Търговски и други вземания и кредити**

Като кредити и вземания се класифицират финансови активи, които не са деривати и имат фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар, с изключение на:

- а) тези, които Дружеството възнамерява да продаде незабавно или в близко бъдеще, които ще бъдат класифицирани като държани за търгуване и тези, които Дружеството определя при първоначалното признаване по справедлива стойност в печалбата или загубата;



- б) тези, които Дружеството определя като на разположение за продажба при първоначално признаване; или
- в) тези, при които държателят може да няма възможност да възстанови в значителна степен цялата си първоначална инвестиция, с изключение на случаите, в които причината е влошаване на кредитното качество, и които се класифицират като на разположение за продажба.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по себестойност включваща справедливата стойност на подлежащото за получаване и стойността на разходите по сделката.

Кредитите и вземанията, които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Като дългосрочни се класифицират вземания, които са с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на падежа.

Като краткосрочни се класифицират вземания, които са:

- √ без фиксиран падеж;
- √ с фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет;

Разходи за бъдещи периоди - предплатените разходи, които касаят следващи отчетни периоди се представят като авансово преведени суми на доставчици и се включват във вземанията от клиенти и доставчици.

Прави се разграничение между:

- Търговски вземания дължими в рамките на 120/180 дни от датата на фактурата;
- Търговски вземания дължими след изтичане на 120/180 дни от датата на фактурата.

В първия случай те се посочват по номинална стойност, която да може да се удостовери, за да се определят евентуалните загуби от лоши дългове.

“Амортизируемата стойност” представлява първоначалната стойност на актива, намалена с изплатените суми и обезценките за лоши дългове, дисконтирани до настоящата им стойност с реален лихвен процент.

Тази оценка в по-голяма или в по-малка степен съпада с очакваната реализируема стойност.

Описание	Съдържание
<b>Търговски вземания (дължими в срок до 12 месеца)</b>	Вземания, дължими от клиенти, вземания от клиенти по сметки, менителници, сконтирани сметки, книжа за инкасиране и т.н., фактури и кредитни известия, които предстои да се издадат, начислени приходи, пресрочени търговски вземания, вземания по сметки, менителници и начислени приходи. Всички гореизброени нетни от провизии за лоши и съмнителни дългове и дължими в рамките на 12 месеца след края на отчетния период.

### **3.3. Парични средства**

Паричните средства и парични еквиваленти включват парични средства в банки, съответно в лева и във валута.

Паричните еквиваленти са краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Те се представят по номинална стойност.

Описание	Съдържание
<b>Банкови и пощенски депозитни сметки</b>	Салда по банкови разплащателни сметки и сметки в чуждестранна валута, включително натрупана лихва и банкови такси, отнасящи се за периода, дори ако тази информация фигурира в последващи банкови извлечения

### **3. 4. Собствен капитал**

Експат Имоти АДСИЦ е създадено като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, учредено е по реда на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Предметът му на дейност е ограничен само до секюритизация на недвижими имоти в Република България. Основният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел не може да бъде по-малък от 500 хил. лв. и се набира само от парични вноски, което е изпълнено от дружеството. Акционерите отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност. Акционерният капитал е оценен по номиналната стойност на издадените акции.

Сделките, с които при спазване на специалните изисквания на ЗДСИЦ дружеството инвестира в недвижими имоти, са нормативно защитени от предявяването на искове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой от тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - *“фонд Резервен”* за сметка на средствата, получени над номиналната стойност на акциите при издаването им (премиен резерв).

Поради статута на дружеството, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел, то няма законово задължение за разпределяне на 10% от печалбата за годината за фонд Резервен, както останалите акционерни дружества, и не прави такова разпределение.

### **3. 5. Печалба или загуба за периода**

Всички приходни и разходни статии, признати за периода, следва да се включат в загуба, освен ако стандарт или разяснение от МСФО изискват друго.

Загубата е общата сума на приходите минус разходите, като се изключват компонентите на друг всеобхватен доход.

### **3. 6. Доходи на акция**

Основният доход/(загуба) на акция се изчислява като нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции се раздели на среднопретегления брой акции за периода.

Доходът на акция с намалена стойност се изчислява като основният доход на акция и се коригира така, че да се вземе предвид издаването на нови акции и данъчния ефект от плащане на дивидентите или лихви при условие, че всички права за намаляващи опции и други намаляващи потенциални обикновени акции бъдат упражнени.

### **3. 7. Разходи**

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това ги отнася по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Признаването на разходи за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или на предстоящото за плащане.

### **Общи и административни разходи**

Тази разходна категория включва всички разходи от общ и административен характер.

<b>Описание</b>	<b>Съдържание</b>
<b>Разходи за услуги</b>	Тук се включват разходи за консултанти и външни сътрудници (за административни и правни услуги, за възнаграждения на директори и одитори по нетрудови правоотношения, за поддръжка и др.), за комунални услуги от общ характер (ток, вода, отопление, телекомуникации). Включват се също и разходите за услуги, които не влизат в първия марж (разходи за спедиция от оторизирани трети страни, разходи по митнически оператори и разходи за чуждестранни офиси и кореспонденти).

## **3. 8. Приходи**

### **Приход от продажба на стоки**

Приход от продажба на стоки се признава във финансовият отчет за всеобхватния доход на датата, на която стоките са доставени на клиента и правото на собственост е прехвърлено. Приход е справедливата стойност на получената или дължимата престация за стоките, нето от търговски отстъпки и данъци (т.е. данък добавена стойност) при продажбата.

### **Такси за Обслужване**

Таксите за обслужване се признават през периода на договора за обслужване.

### **Споразумения с множество елементи**

При някои обстоятелства, продуктите се продават в едно с други допълнителни елементи („в пакет”). Пакетът би могъл да включва един или няколко от следните елементи: обслужване, инсталация, бъдещо техническо подобрение или други конкретни за случая елементи. В тези случаи, критериите за признаване на приход описани по-горе се прилагат към делимите компоненти в пакета, за да отразят същността на сделката.

### **Приходи от лихви**

Приходи от лихви се признават пропорционално за периода по метода на ефективната лихва.

### **Приходи от възнаграждения за права**

Приходи от фиксирани възнаграждения за права се признават съгласно съдържанието на съответното споразумение, на линейна база за периода на неж лицензионното споразумение. Възнагражденията за права свързани с продажби се признават в печалба или загуба, когато продуктите са продадени от получателя на лиценза.

## **1.9. Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително инвестиции, на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на финансови активи на разположение за продажба, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, печалба от операции в чуждестранна валута, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи

плащането, която в случая на котирани ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и които са свързани с обичайната дейност. Принципът на начисление се отнася до финансовите разходи, така както се отнася до всички други компоненти на отчета за доходите. Те включват и всички обезценки на финансови активи.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

### **3. 10. Данъци върху дохода**

Текущият данък за текущия и предходни периоди се признава като пасив до степента, до която не е платен. Ако вече платената сума за текущ и предходен период превишава дължимата сума за тези периоди, излишъкът се признава като актив.

Текущите данъчни пасиви (активи) за текущия и предходни периоди се оценяват по сумата, която се очаква да бъде платена на (възстановена от) данъчните органи при прилагане на данъчни ставки (и данъчни закони), действащи или очаквани да влязат в сила към края на отчетния период.

### **3. 11. Функционална валута и валута на представяне**

Чуждестранна валута е всяка валута различна от функционалната валута /български лев/ на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално във функционална валута, като към сумата на чуждестранната валута се прилага централния курс на Българска Народна Банка (БНБ) за съответната валута, към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на парични позиции или при преизчисляването на тези парични позиции по курсове, различни от тези, по които са били заведени или преизчислени преди това, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2014 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

### **3. 12. Свързани лица и сделки между тях**

Дружеството спазва изискванията на МСС24 при определяне и оповестяване на свързаните лица.

Сделка между свързани лица е прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица без разлика на това, дали се прилага някаква цена.

### **3. 13. Събития след края на отчетния период**

Събития след края на отчетния период са онези събития, както благоприятни, така и неблагоприятни, които възникват между края на отчетния период и датата, на която финансовите отчети са одобрени за публикуване.

Разграничават се два вида събития:

- √ такива, които доказват условия, съществували към края на отчетния период (коригиращи събития след края на отчетния период);
- √ такива, които са показателни за условия, възникнали след края на отчетния период (некоригиращи събития след края на отчетния период);

### **3. 14. Отчет за паричния поток**

Приета политика за отчитане и представяне на паричните потоци по прекия метод.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Оперативна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Паричните потоци, които са свързани с подобни сделки представляват парични потоци от инвестиционна дейност. Паричните плащания за производство или придобиване на активи за отдаване под наем и впоследствие държани за продажба, както е описано в параграф 68А на МСС 16

Имоти, машини и съоръжения, обаче са парични потоци от оперативна дейност. Паричните постъпления от наеми и последващи продажби на такива активи също са парични потоци от оперативни дейности.

### **3. 15. Отчет за промените в собствения капитал**

Приета е счетоводна политика да се изготвя отчета чрез включване на:

Нетна печалба и загуба за периода.

Салдото на неразпределената печалба както и движенията за периода.

Всички статии на приходи или разходи, печалба или загуба, които в резултат на действащите МСС се признават директно в собствения капитал.

Кумулативен ефект от промените в счетоводна политика и фундаментални грешки в съответствие с МСС 8.

Прехвърляне и разпределение на капитал между собствениците.

Настъпилите промени в резултат на всички изменения по всички елементи на собствения капитал.

#### **3.16. Разпределение за дивиденди**

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределение на дивидентите на акционерите:

- Дружеството е задължено по закон да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление по реда на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

- Разпределението на останалите 10% се определя с решение на Общото събрание на акционерите по общия ред на Търговския закон, в т.ч. за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният по закон дивидент в размер на не по-малко от 90% от реализираната печалба се признава като задължение в текущата година и намаление на текущата печалба за годината.

Към 31.12.2014г. няма условия за разпределяне на дивиденди, съгласно чл.10 ОТ ЗДСИЦ.

### III. Допълнителна информация към статиите на финансовия отчет

#### 1. Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

##### 1. 1. Приходи

##### 1.1.1. Други приходи

Вид приходи	31.12.2014г.	31.12.2013г.
Приходи от неустойки и лихви по съдебни дела	-	260
Отписани задължения и изтекъл давностен срок	-	9
<b>Общо</b>	<b>-</b>	<b>269</b>

##### 1. 2. Разходи

##### 1. 2. 1. Разходи за външни услуги

Вид разход	31.12.2014г.	31.12.2013г.
Правни услуги	-	5
Одит	1	1
Разходи за такси и за други външни услуги	2	6
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>12</b>

##### 1. 2. 2. Други разходи

Вид разход	31.12.2014г.	31.12.2013г.
Отписани вземания	1	29
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>29</b>

##### 1. 3. Доход на акция

Доход на акции		
	31.12.2014г.	31.12.2013г.
<b>Числител : доходи, свързани с капитала</b>		
Продължаващи дейности: печалба/загуба за годината	(4)	228
<b>Всичко печалба/загуба</b>	<b>(4)</b>	<b>228</b>
<b>Нетна печалба / загуба</b>	<b>(4)</b>	<b>228</b>
Знаменател: средно претегления брой на акции	2 000 000	2 000 000
Доход на акция	(0,002)	0,114

#### 2. Отчет за финансовото състояние

##### 2. 1. Инвестиционни имоти

	Земни	Общо
<b>Отчетна стойност</b>		
Салдо към 31.12.2012	10	10
Салдо към 31.12.2013	10	10
<b>Балансова стойност към 31.12.2013</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Балансова стойност към 31.12.2014</b>	<b>10</b>	<b>10</b>

През 2014г. дружеството няма доходи от наем от имотите.

**2. 2. Текущи търговски и други вземания**

Текущи вземания		
Вид	31.12.2014	31.12.2013
Вземания по предоставени аванси /нето/	1 869	1 869
Вземания по предоставени аванси	1 869	1 869
Други вземания /нето/		
Други вземания		
<b>Общо</b>	<b>1 869</b>	<b>1 869</b>

Вземане в размер на 1 869 000 лв., съгласно споразумение за прекратяване на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот.

Не е извършена обезценка на вземането, тъй като ръководството счита, че вземането е събираемо, подписано е допълнително споразумение за удължаване на срока.

**2. 3. Парични средства**

Парични средства		
Вид	31.12.2014	31.12.2013
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	7	41
В лева	7	41
<b>Общо</b>	<b>7</b>	<b>41</b>

**2. 4. Собствен капитал**

**2.4. 1. Основен капитал**

Основен /записан/ капитал								
Акционер	31.12.2014 г.				31.12.2013 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Галенит инвест АД	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99,9995%	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99,9995%
Либърти Металс Груп ЕАД	1	1	1	0,0005%	1	1	1	0,0005%
<b>Общо:</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100%</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100%</b>

**2.4.2. Премии от емисии**

	Премии от емисии на ЦК	Общо резерви
Резерви към 31.12.2012г.	148	148
Резерви към 31.12.2013г.	148	148
Резерви към 31.12.2014г.	148	148

### 2.4.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Загуба към 31.12.2012 г.	(278)
Загуба към 31.12.2013г.	(278)
<b>Промени 2014г.</b>	
<b>Увеличения от загуба за текущия период</b>	<b>(4)</b>
Загуба към 31.12.2014г.	(282)
Печалба към 31.12.2012г.	-
<b>Печалба за 2013 г.</b>	<b>228</b>
Печалба към 31.12.2013 г.	228
Печалба към 31.12.2014 г.	228
Финансов резултат към 31.12.2012 г.	(278)
Финансов резултат към 31.12.2013 г.	(50)
Финансов резултат към 31.12.2014 г.	(54)

### 2.5. Текущи търговски и други задължения

Вид	31.12.2014 г.	31.12.2013г.
Задължения по договори за услуги	2	1
Общо	2	1

### 2.6. Текущи данъчни задължения

Вид	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
Задължения за данъци в т.ч.		29
ДДС		29
Общо		29

### 2.7. Текущи финансови пасиви

Текущи финансови пасиви	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
<b>Кредити и вземания, в т.ч.:</b>		<b>2</b>
По договори за заем		2
Общо		2

## IV. Други оповестявания

### 1.Свързани лица и сделки със свързани лица

Дружеството оповестява следните свързани лица:

Собственик на капитала на Дружеството упражняващ контрол/дружество майка/: Галенит Инвест АД.

Собственик на капитала или контролиращо лице на Дружеството – майка е Транс Нове ЕООД.

Не се съставя консолидиран финансов отчет от дружествата упражняващи контрол на основание чл.37а от Закона за счетоводството.

През текущия период дружеството няма сделки със свързани лица.

Към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г. дружеството не отчита вземания или задължения към свързани лица.



За 2014г. и 2013г. не са начислявани и изплащани възнаграждения на ключовия ръководен персонал на дружеството.

## **2. Цели и политика за управление на финансовия риск**

При осъществяване на своята текуща, инвестиционна и финансова дейност, Дружеството е изложено на следните финансови рискове:

- Кредитен риск: възможността длъжник да не изплати заем – изцяло или частично – или да не го изплати своевременно, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- Ликвиден риск: рискът компанията да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения;
- Пазарен риск: рискът определен финансов инструмент да претърпи колебания по отношение на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на три компонента на пазарния риск:
  - Лихвен риск;
  - Валутен риск;
  - Риск от промяна в цената на собствения капитал.

За ефективно управление на тези рискове, Съвета на директорите е одобрил специфични стратегии за мениджмънт на финансовия риск, които са в съответствие с корпоративните цели. Основните насоки на тези стратегии определят краткосрочните и дългосрочните цели и действия, които трябва да се предприемат, за да се управляват финансовите рискове, пред които е изправено Дружеството.

Основните насоки на политиката по отношение на финансовите рискове са следните:

- Минимизиране на лихвения риск, валутния риск и ценовия риск за всички видове сделки;
- Максимално използване на „естественото хеджиране”, при което в максимална възможна степен се залага на естественото прихващане на продажби, разходи, дължими суми и вземания, преизчислени в съответната валута, вследствие на което се налага прилагане на стратегии на хеджиране само за салдата в превишение. Същата стратегия се прилага и по отношение на лихвения риск;
- Внедряване на деривативи или други подобни инструменти единствено за целите на хеджиране;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват и контролират на централно ниво;
- Всички дейности по управление на финансовия риск се осъществяват на разумна и последователна основа и при спазване на най-добрите пазарни практики.

Дружеството може да инвестира в акции или други подобни инструменти само в случай, че е налице временна допълнителна ликвидност, като за всички подобни сделки е необходимо разрешение от Съвета на директорите.

### **Кредитен риск**

Дружеството контролира своята изложеност на кредитен риск чрез установяване на граници на риска по отношение на отделните клиенти. Дружеството е възприело политика на извършване на делова активност само с кредитоспособни насрещни страни.

Степента на кредитния риск, на който е изложено Дружеството се определя от стойността на търговските и други краткосрочни вземания и активи към датата на баланса.

Дружеството не държи допълнително обезпечение за никое от своите вземания.

Кредитният риск, който възниква от другите финансови активи на Дружеството, като например, парични средства и други финансови активи, представлява кредитната експозицията на Дружеството, произтичаща от възможността неговите контрагенти да не изпълнят своите задължения. Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 март 2014г.

### Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от възможността Дружеството да не осигури достатъчно външно финансиране, както и контрагентите да не изпълнят своите финансови задължения на договорените падежи. С цел минимизиране на този риск периодично се извършва преглед и оценка на събираемостта на търговските и други краткосрочни вземания като за тези, които са трудносъбираеми и несъбираеми се заделят резерви.

Дружеството управлява ликвидния риск на базата на очакваните дати на падежа.

В следващата таблица са анализирани финансовите задължения по оставащия срок до падежа съгласно съответния договор (договорни и недисконтирани парични потоци):

Дружеството не дъжи в портфейлите си от финансови инструменти експозиции в гръцки държавни ценни книжа, както и в ДЦК на държави в затруднено финансово състояние.

### Лихвен риск

Лихвеният риск произтича от колебанията в цената на финансов инструмент в зависимост от промените в лихвените нива.

Дружеството няма лихвоносни задължения и вземания и не е изложено на лихвен риск към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г.

### Валутен риск

Дружеството не отчита валутни позиции към 31.12.2014г. и към 31.12.2013г., не осъществява сделки във валута различна от евро, поради което не е изложено на валутен риск.

### 3.Управление на капитала

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да се гарантира, че тя поддържа стабилен кредитен рейтинг и подходящи капиталови съотношения, за да поддържа бизнеса си и да увеличи максимално стойността за акционерите.

Дружеството управлява капиталовата си структура и прави корекции в нея с оглед на промените в икономическите условия. За поддържане или коригиране на капиталовата структура Дружеството може да коригира плащането на дивиденди на акционерите, възвръщаемостта върху капитала на акционерите или емисията на нови акции.

През годините, приключващи на 31 декември 2014 г. и 31 декември 2013 г. няма промени в целите, политиката или процесите за управление на капитала.

Дружеството наблюдава капитала като използва съотношение на задлъжнялост, което представлява нетния дълг, разделен на общия капитал плюс нетния дълг. Дружеството включва в нетния дълг, лихвоносните заеми и привлечени средства, заем от партньори в съвместно предприятие, търговски и други задължения, намалени с паричните средства и паричните еквиваленти, с изключение на преустановените дейности.

Вид	31.12.2014 г.	31.12.2013 г.
<b>Общо дългов капитал, т.ч.:</b>	<b>2</b>	<b>32</b>
Търговски задължения	2	2
Текущи финансови пасиви	-	1
Други задължения	-	29
<b>Намален с: паричните средства и парични еквиваленти</b>	<b>(7)</b>	<b>(41)</b>
<b>Нетен дългов капитал</b>	<b>(5)</b>	<b>(9)</b>
Общо собствен капитал	2 094	2 098
<b>Общо капитал</b>	<b>2 089</b>	<b>2 089</b>
<b>Съотношение на задлъжнялост</b>	<b>-0,002</b>	<b>-0,004</b>

#### 4. Възнаграждение за одит

Съгласно чл.38, ал.5 от ЗС Дружеството оповестява, че възнаграждението за одит за 2014 г. е в размер на 300 евро без ДДС. Дружеството не е получавало други услуги от независимия одитор.

#### 5. Събития след края на отчетния период

Освен оповестеното по-горе, не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания в междинния финансов отчет на Дружеството към 31.12.2014г.

#### V. Финансови показатели

		Показатели			
№	Показатели	2014 г.	2013 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
1	Нетекучи активи	10	10	-	0%
2	Текущи активи в т.ч.	2 086	2 120	(34)	-2%
3	Текущи вземания	2 079	2 079	-	0%
4	Парични средства	7	41	(34)	-83%
5	Обща сума на активите	2 096	2 130	(34)	-2%
6	Собствен капитал	2 094	2 098	(4)	0%
7	Финансов резултат	(4)	228	(232)	-102%
8	Текущи пасиви	2	32	(30)	-94%
9	Обща сума на пасивите	2	32	(30)	-94%
10	Приходи общо	-	269	(269)	-100%
1	Разходи общо	4	41	(37)	-90%
		Коефициенти			
№	Коефициенти	2014 г.	2013 г.	Разлика	
		Стойност	Стойност	Стойност	%
<b>Рентабилност:</b>					
1	На собствения капитал	(0,002)	0,11	(0,11)	-102%
2	На активите	(0,002)	0,11	(0,11)	-102%
3	На пасивите	(2,00)	7,13	(9,13)	-128%
<b>Ефективност:</b>					
5	На разходите	-	6,56	(6,56)	-100%
6	На приходите	-	0,15	(0,15)	-100%
<b>Ликвидност:</b>					
7	Обща ликвидност	1 043,00	66,25	976,75	1474%
8	Бърза ликвидност	1 043,00	66,25	976,75	1474%
9	Незабавна ликвидност	3,50	1,28	2,22	173%
10	Абсолютна ликвидност	3,50	1,28	2,22	173%
<b>Финансова автономност:</b>					
11	Финансова автономност	1 047,00	65,56	981,44	1497%
12	Задлъжнялост	0,001	0,02	(0,01)	-94%

Съставител:

„ФИСКОНСУЛТИНГ“ ООД

София, 27 февруари 2015 г.

Изпълнителен директор:

/ИВАНКА ГЕОРГИЕВА/

СОФИЯ  
SOFIA

