

„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АДСИЦ  
МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
към 31.12.2012г.

Междинният финансов отчет е одобрен и подписан от името  
на „ЕКСПАТ ИМОТИ“ АДСИЦ от:

Изпълнителен директор:

ЛИВАНА ГЕЦОВА/



Съставител:

„ФИСКОНСУЛТИНГ“ ООД



София, м. януари 2013 г.

## **ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

към 31 декември 2012 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 междинен доклад и междинен финансов отчет към 31 декември 2012г., 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 вещи 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.

Дружеството и през тази година е продължило основната си дейност, така както е изчерпателно изброен предмета на дейност по-горе.

Финансовият резултат на Дружеството за IV-то тримесечие на 2012г. е загуба в размер на 4 хил. лв. Данъчното облагане на Дружеството се извършва съгласно изискванията на местното законодателство.

## **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 - 4 хил. лв.

### **Дивиденди и разпределение на печалбата**

През отчетната година, дружеството отчита загуба, в резултат на което, не са разпределяни дивиденди.

### **Структура на основния капитал**

Собственият капитал на Дружеството е 2 000 хил. лв.

През отчетния период 01.01.2012г.-31.12.2012г., не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„ГАЛЕНИГ 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>

## **УПРАВЛЕНИЕ**

Съгласно действащия Търговски закон в България, към 31 декември 2012г., „ЕКСПАТ ИМОТИ“ АД СИЦ, е акционерно дружество със специална инвестиционна цел едностепенна система на управление.

Към 31 декември 2012г., Съветът на директорите се състои от следните членове:

1. Георги Кирилов Тасев
2. Александър Андонов Бояджиев
3. Ивана Йорданова Гецова

Изпълнителен Директор на Дружеството е Ивана Йорданова Гецова.

## **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 междинният финансов отчет към 31 декември 2012г. 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 31.12.2012г., в дружеството персонала се състои от трима членове на Съвета на директорите.

## **Работна заплата**

Не са начислени и изплатени средства за работна заплата за изтеклата година.

**„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АД СИЦ**

Междинен финансов отчет към 31.12.2012г.

*Анализ на продажби и структура на разходите*

Не са реализирани никакви приходи през отчетения период.

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

- Разходи за външни услуги - 4 хил. лв.

*Инвестиционни проекти*

Дружеството разполага с дълготрайни материални активи от следните групи:

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

Текущите краткотрайни активи, възлизат на 1 869 хил. лв. и представляват основно вземания по предоставени аванси, по договор за покупко- продажба на недвижим имот, които е прекратен.

*Капиталова структура*

Собственият капитал на Дружеството е 2 000 хил. лв.

Към 31.12.2012г. не са настъпили изменения в основния капитал на Дружеството спрямо предходния отчетен период.

Акционер	Брой акции	Стойност	Платени	Относителен дял
„ГАЛЕНИГ 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>

Важни събития, настъпили след датата на изготвяне на финансовия отчет

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

Предвиждано развитие на Дружеството и стопански цели за 2012г.

Ръководството си е поставило следните основни цели, които да бъдат постигнати през 2013 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 2013 година.**

**Изпълнителен директор на  
„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АД СИЦ:**

/ Ивана Йорданова Гецова /

**Дата: 18.01.2013г.**

## **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ – КЪМ 31.12.2012г.**

### **I. Обща информация**

*Наименование на дружеството:* „ЕКСПАТ ИМОТИ” АД СИЦ

*Управителен съвет:*

1. *Председател:* Георги Кирилов Тасев
- Членове:* 2. Александър Андонов Бояджиев
3. Ивана Йорданова Гецова

*Изпълнителен директор:* Ивана Йорданова Гецова

*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:*

- ОББ 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 финансовия отчет:* 18.01.2013г.

*Текущ период:* 01.01.2012г. - 31.12.2012г.

Структура на капитала

„ЕКСПАТ ИМОТИ“ АД СИЦ 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.

### 2. Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО).

### 3. Приложени съществени счетоводни политики

#### 3. 1. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година, с изключение на промените, настъпили в самите стандарти, подробно описани в настоящите писмени пояснения.

#### 3. 2. Имоти, машини съоръжения и оборудване:

Като имоти машини и съоръжения се отчитат активи, които отговарят на критериите на МСС 16 и имат стойност при придобиването равна или по-висока от 700,00 лв. Активите, които имат стойност по - ниска от посочената се отчитат като текущи разходи за периода на придобиване в съответствие с одобрената счетоводна политика. Всеки имот, машина или съоръжение се оценява при придобиването му по цена на придобиване определена в съответствие с изискванията на МСС 16.

#### 3. 3. 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
Земни	<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>

#### 3. 4. Нетекущи нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определеното за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в МСС 38.

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване.

Цената на придобиване на отделно придобит нематериален актив се определя съгласно МСС38 и включва:

- √ покупната цена, вносните мита и невъзстановимите данни върху покупката, търговските отстъпки иrabати се припадат;
- √ всякакви свързани разходи за подготовката на актива за неговото очаквано използване;



Цената на придобиване на нематериален актив придобит в замяна с непаричен актив се измерва по справедлива стойност, освен ако:

- √ разменната дейност няма търговска същност;
- √ справедливата стойност нито на получения актив, нито на дадения актив, може да бъде измерена надеждно;

Придобитият актив се измерва по този начин, дори ако дружеството не може незабавно да отпише дадения актив. Ако придобитият актив не е оценен по справедлива стойност, неговата цена на придобиване се измерва по балансовата стойност на дадения актив.

Цената на придобиване на вътрешносъздаден нематериален актив съгласно МСС38 е неговата себестойност включваща сумата на разходите, направени от датата, на която нематериалният актив е отговорил за първи път на критериите за признаване.

Нематериалните активи се отчитат след придобиването по себестойност намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Амортизацията започва, когато активът е на разположение за ползване, т. е. когато той е на мястото и в състоянието, необходимо за способността му да работи по начин, очакван от ръководството. Амортизацията се прекратява на по-ранната от:

- √ датата, на която активът е класифициран като държан за продажба (или включен в Дружеството за освобождаване, която е държана за продажба) в съответствие с МСФО 5;
- √ датата, на която активът е отписан;

### **3. 5. 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 страна по договорните условия 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 е 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 съвпада с очакваната реализируема стойност.

Описание	Съдържание
Търговски вземания (дължими в срок до 12 месеца)	Вземания, дължими от клиенти, вземания от клиенти по сметки, менителници, сконтирани сметки, книжка 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. 6. Стоково-материални запаси

Като стоково-материални запаси се отчитат активи:

- √ държани за продажба в обичайния ход на стопанската дейност /стоки, продукция/;
- √ намиращи се в процес на производство за последваща продажба /незавършено производство/;
- √ материални запаси, които се изразходват в производствения процес или при предоставяне на услуги;/материали, суровини/;

Себестойността на материалните запаси представлява сумата от всички разходи по закупуването, преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до сегашното състояние и местоположение.

Разходите по закупуване на материалните запаси включват покупната цена, вносните мита и други незастановими данъци, транспортните разходи и др., които директно могат да се отнесат към придобиването на стоките материалите и услугите. Търговските отстъпки работи и др. подобни компоненти се приспадат при определяне на покупната стойност.

### 3. 7. 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
Банкови и пощенски депозитни сметки	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. 8. Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен капитал включващ:

Регистриран капитал – представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация.

Невнесен капитал – представлява невнесената част от основния капитал по номинален размер.

Изкупени собствени акции- представени по стойността на платеното за обратното придобиване.

Резерви включващи:

*Общи резерви* – образувани от разпределение на печалба съгласно изискванията на Търговския закон на Р България и устава на дружеството.

*Допълнителни резерви* – образувани по решение на общото събрание на дружеството.

Финансов резултат включващ:

Неразпределена към датата на финансовия отчет натрупана печалба от предходни периоди.

Непокрита към датата на финансовия отчет натрупана загуба от предходни периоди.

Печалба/загуба от периода.

Собственият капитал включва **настъпния резултат** за разглеждания период.

Описание	Съдържание
Дялов капитал	Той се представя по номинална стойност, без да се включват вземания от акционери за невнесен капитал. Номиналната стойност на собствените акции на Дружеството се отнася в намаление на издадения дялов капитал.

<b>Премия резерв от акциите на дружеството</b>	Той представлява стойността, превишаваща номиналната стойност на емисионната цена на акциите и/или дяловете. Разходите за разширяване възникнали във връзка с увеличение на дяловия капитал, с пласиране на акции на фондовата борса и прочие, се записват в намаление на този резерв.
<b>Преоценъчни резерви</b>	Това представлява директното записване с обратен знак на преоценката на дълготрайни активи, включително както преценка с парично изражение, така и увеличенията в отчетната стойност на активите, произтичащи от променените критерии за оценка. Преоценъчният резерв се намалява в случай на понижаване на стойността на съответния актив след предишна извършена преценка (с намалението на стойността се намалява резерва до неговия размер; всяко превишение над размера на резерва се начислява в отчета за приходите и разходите). Преоценъчният резерв може директно да се пренесе под раздел "неразпределена печалба", когато активът се извади от финансовия отчет: това налага елиминиране на целия резерв, когато активът бъде продаден или Дружеството се освободи от него по друг начин.
<b>Законов резерв</b>	Заделянето на част от прихода се прави в съответствие с изискванията на Търговския закон. Такъв резерв не се предвижда от МСС. Ето защо законовият резерв се рекласифицира в Отчета за финансовото състояние като неразпределени и неизползваеми резерви.
<b>Резерви, определени в устава на Дружеството</b>	Заделянето на част от нетния приход е предвидено в устава на Дружеството. Този резерв заедно със Законовия резерв трябва да се групира в специфичен ограничен резерв. Ако не съществуват подобни ограничения, тези резерви трябва да се рекласифицират в "неразпределена печалба".
<b>Други резерви</b>	Други капиталови резерви
<b>Резерви по МСС</b>	Включват всички корекции, направени в първоначалния нетен собствен капитал.
<b>Неразпределена печалба (пренесена загуба)</b>	Остатъчна неразпределена печалба, загуби от предходни години, които са пренесени.
<b>Нетен приход (загуба) за периода</b>	Нетен приход за периода, нетна загуба за периода, авансови плащания на дивиденди.

### 3. 9. Задължения към персонала

Задължения към персонал и осигурителни организации се класифицират задължения на дружеството по повод на минал труд положен от наетия персонал и съответните осигурителни вноски, които се изискват от законодателството.

### 3. 10. Провизии

Провизии се признават по повод на конструктивни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството на Дружеството на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период.

Признатите суми на провизии се преразглеждат в края на всеки отчетен период и се преизчисляват с цел се отрази най-добрата текуща оценка.

### 3. 11. 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. 12. Разходи

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

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които Дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

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

#### *Общи и административни разходи*

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

Описание	Съдържание
Разходи за услуги	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. 13. Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Признаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- ✓ Приходи от продажба на стоки, продукция и др. активи - признаването на приходите се извършва при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите;
- ✓ При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента;
- ✓ При дългосрочни услуги - на базата на етап на завършен договор;

Етапът на завършен договор се определя на база на набраните към датата на изготвяне на отчета, разходи към общо предвидените разходи по договора.

Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора:

- ✓ Приходи от лихви – признаването на лихвите за приход се извършва по метода ефективната лихва;
- ✓ Възнаграждения за права – на база на принципа на начисляването съгласно съдържанието на съответното споразумение;
- ✓ Приходи от дивиденди - при установяване на правата за получаване на им;

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

*Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават при начисляването на лихвите (като се използва метода на ефективния лихвен процент, т.е. лихвеният процент, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични потоци за периода на очаквания живот на финансовия инструмент до балансова стойност на финансовия

*Други приходи и постъпления*

Този раздел включва всички приходи не генерирани от обичайната дейност на Дружеството.

Постъпленията се оценяват по сумата на получените или дължими приходи, нетни от намаления, отстъпки и дарения.

Описание	Съдържание
<b>Дивиденди:</b> а) от дъщерни предприятия б) от свързани предприятия в) от други	Дивиденди по капиталови инвестиции, бруто удържани данъци при източника и данъчни кредити.
Други финансови приходи от нетекущи вземания	Лихви по нетекущи вземания, дължими от дъщерни, асоциирани предприятия от малцинствени участия и други предприятия.
Други финансови приходи от ценни книжа различни от капиталови инвестиции записани в нетекущи активи	Лихви по облигации, държавни ценни книжа, депозитни сертификати и др., записани като нетекущи финансови активи.
Други финансови приходи от ценни книжа различни от капиталови инвестиции записани в текущи активи	Лихви по облигации, държавни ценни книжа, депозитни сертификати и др., записани като текущи финансови активи.
<b>Финансови приходи различни от гореописаните</b> а) от дъщерни предприятия б) от свързани предприятия в) от малцинствени участия г) от други	Приходи от обмяна на валута, както осъществени така и начислени, приходи от лихви от банкови и пощенски депозитни сметки, лихви върху вземания от клиенти, лихви върху просрочени вземания и за забавяне на плащане, вземания от дъщерни, свързани предприятия и малцинствени участия, финансови отстъпки и работи след издаване на фактури за плащане в брой на доставчици, други.
Преоценка	На капиталови инвестиции
Преоценка	На нетекущи финансови дълготрайни активи, различни от капиталови инвестиции
Преоценка	На текущи ценни книжа, различни от капиталови инвестиции.

**Финансови разходи**

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.

Описание	Съдържание
<b>Лихви и други финансови разходи</b> а) от дъщерни предприятия б) от свързани предприятия	Финансови разходи, произтичащи от транзакции с дъщерни, свързани предприятия и малцинствени участия, както и загуби от обмен на валута, комисиони. Банкови разходи, разходи за лихви по банкови заеми и овърдрафти, по ипотечни заеми, по други задължения, лихви и разходи по облигационни заеми, финансови



в) от малцинствени участия г) от други предприятия	отстъпки след издаване на фактури за незабавно плащане в брой от страна на клиенти, други.
Обезценки	На капиталови инвестиции
Обезценки	На нетекущи финансови дълготрайни активи, различни от капиталови инвестиции
Обезценки	На текущи ценни книжа, различни от капиталови инвестиции.

### 3. 14. 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. 15. 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 март 2012 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

### 3. 16. Грешки и промени в счетоводната политика

Грешки по смисъла на МСС8 могат да възникнат във връзка с признаването, оценяването, представянето или оповестяването на компоненти от финансовите отчети. Потенциалните грешки за текущия период, открити в същия, се коригират преди финансовите отчети да се одобрят за публикуване. Въпреки това, грешки понякога се откриват в последващ период и тези грешки от предходни периоди се коригират.

Дружеството коригира съгледно задна дата съществените грешки от предходни периоди в първия финансов отчет, одобрен за публикуване след като са открити чрез:

- √ преизчисляване на сравнителните суми за представения предходен период, в които е възникнала грешка;
- √ в случай, че грешката е възникнала преди най-ранно представения предходен период, преизчисляване на началното салдо на активите, пасивите и капитала за този период.

Грешка от предходен период се коригира посредством преизчисляване съгледно задна дата, освен ако е практически неприложимо да се определи някой от специфичните ефекти за периода или кумулативния ефект от тази грешка.

### 3. 17. 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. 18. Лизинг**

Съгласно МСС17 лизингов договор се класифицира като финансов лизинг, ако прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива. Лизингов договор се класифицира като оперативен лизинг, ако не прехвърля по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху актива.

**Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които Дружеството е лизингополучател.**

В началото на лизинговия срок финансовият лизинг трябва да се признава като актив и пасив в баланса с размер, който в началото на лизинговия срок е равен на справедливата стойност на наетия актив или, ако е по-нисък – по сегашната стойност на минималните лизингови плащания, всяка едно от които е определено в началото на лизинговия договор

**Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които Дружеството е лизингополучател**

Лизинговите плащания по оперативен лизинг се признават като разход в отчета за доходите по линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна за времето, през което дружеството използва изгодите на наетия актив.

**Признаване и отчитане на финансов лизингов договор по които дружеството е лизингодател.**

Дружеството признава активите, държани по силата на финансов лизинг, в своите отчети и ги представя като вземане, чиято сума е равна на нетната инвестиция в лизинговия договор.

**Признаване и отчитане на оперативен лизингов договор по които Дружеството е лизингодател.**

Активите, държани за отдаване по оперативни лизингови договори се представят в отчетите, в съответствие със същността на актива.

Наемният доход от оперативни лизингови договори се признава като доход по линейния метод за срока на лизинговия договор, дори ако постъпленията не са на тази база, освен ако друга системна база отразява по - точно временния модел, при което използване е намалена извлечената полза от наетия актив.

Амортизацията на амортизуемите наети активи се извършва на база, съответстваща на амортизационната политика, възприета за подобни активи, а амортизациите се изчисляват на базата, посочена в МСС регламентиращи отчитането на съответния вид актив.

### **3. 19. 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. 20. 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. 21. 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.

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

#### I. Отчет за всеобхватния доход

##### 1.1. Приходи

##### 1. 1. 1. Финансови приходи

Финансови приходи		
Вид приход	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Приходи от участия		
Приходи от лихви в т.ч. по депозити и сметки		
Общо		

##### 1. 2. Разходи

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

Разходи за външни услуги		
Вид разход	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Други разходи за външни услуги	4	11
Общо	4	11

#### 2. Отчет за финансовото състояние

##### 2. 1. Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти				
	Земи	Сгради	Други активи	Общо
<i>Отчетна стойност</i>				
Салдо към 31.12.2009	9	-	-	9
Салдо към 31.12.2010	9	-	-	9
<i>Балансова стойност</i>				
Балансова стойност към 31.12.2010	9	-	-	9

Балансова стойност към 31.12.2011	10	-	-	10
Балансова стойност към 31.12.2012	10	-	-	10

## 2. 2. Текущи търговски и други вземания

Текущи вземания			
Вид	31.12.2012	31.12.2011	
Вземания по предоставени аванси /нето/	1 869	1 869	
Вземания по предоставени аванси	1 869	1 869	
<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, подписано е допълнително споразумение за удължаване на срока.

## 2. 3. Парични средства

Парични средства		
Вид	31.12.2012	31.12.2011
Парични средства в разплащателни сметки в т.ч.	1	6
В лева	1	6
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>6</b>

## 2. 4. Собствен капитал

### 2.4. 1. Основен капитал

Акционер	31.12.2012 г.				31.12.2011 г.			
	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял	Брой акции	Стойност	Платени	% Дял
Галеник инвест АД	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99,99995	1 999 999	1 999 999	1 999 999	99,99995
Либърти Метале Груп ЕАД	1	1	1	0,00005	1	1	1	0,00005
<b>Общо:</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>	<b>100,00%</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 31.12.2007г.	15	15
Пренесени резерви към 31.12.2007г.	15	15
Увеличения от:	133	133
Премия резерв от емисии на капитал	133	133
Резерви към 31.12.2008г.	148	148
Резерви към 31.12.2009г.	148	148
Резерви към 31.12.2010г.	148	148
Резерви към 31.12.2011г.	148	148
Резерви към 31.12.2012г.	148	148

### 2.4.3. Финансов резултат

Финансов резултат	Стойност
Загуба към 31.12.2009 г.	(249)
Увеличения от:	(13)
Загуба за годината 2010	(13)
Загуба към 31.12.2010 г.	(262)
Увеличения от:	(11)
Загуба към 31.12.2011 г.	(11)
Загуба към 31.12.2011 г.	(273)
Увеличения от:	(4)
Загуба към 31.12.2012 г.	(4)
Загуба към 31.12.2012 г.	(277)
Финансов резултат към 31.12.2009 г.	(249)
Финансов резултат към 31.12.2010 г.	(262)
Финансов резултат към 31.12.2011 г.	(273)
Финансов резултат към 31.12.2012 г.	(277)

### 2.5. Нетекучи търговски и други задължения

Задължения свързани с персонала		
Вид	31.12.2012г.	31.12.2011г.
Задължения към персонала	9	9
Общо	9	9

### 2.6. Текущи задължения

Текущи задължения		
Вид	31.12.2012 г.	31.12.2011 г.
Други краткосрочни задължения в т.ч.	-	-
Други краткосрочни задължения		
Общо	-	

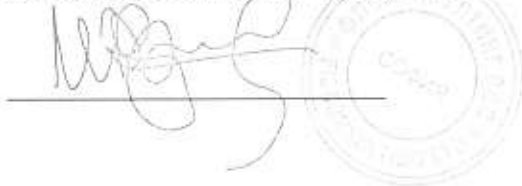
IV. Други оповестявания

1. 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 междинният финансов отчет на Дружеството към 30.09.2012г.

Съставител:

„ФИСКОНСУЛТИНГ“ ООД



A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular stamp with the text 'ФИСКОНСУЛТИНГ' ООД and 'СОФИЯ'.

София, 18 януари 2013 г.

Изпълнителен директор:

ЛИВАНА ГЕЦОВА/



A handwritten signature in blue ink is written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular stamp with the text 'ЕКСПАТ ИМОТИ' АДСНЦ, 'СОФИЯ', and 'EKSPAT REALTY REIT'.