

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

31 декември 2011 година

на СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД

1. Учредяване и регистрация

“София комерс-зложни къщи” АД е публично дружество, което през 2006 г. е издало акции при условията на първично публично предлагане, а от февруари 2007 г. всички акции на дружеството се търгуват на вторичния пазар на ценни книжа.

Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества, на Софийски градски съд по фирмено дело № 16793 от 1993 г. Седалището и адресът на управление е: гр. София, район Красно село, бул. “Христо Ботев” 3. Дружеството е с едностепенна система на управление. Управлява се от съвет на директорите и изпълнителен директор назначен по договор за контрол и управление.

Предметът на дейност на дружеството е отпускане на краткосрочни кредити срещу насрещна престация (лихва). Заемите се отпускат по договори срещу залог на движимо имущество. Към края на месец декември 2011 година, дейността се извършва в 163 обекта на територията на цялата страна, а заетите в дружеството служители са 228 човека.

2. Счетоводна политика

2.1. Общи положения

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, изготвени от Съвета по международните счетоводни стандарти и приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните стандарти за финансови отчети /МСФО/, Международните счетоводни стандарти /МСС/, Разясненията, дадени от Комитета за разяснения на Международните стандарти за финансови отчети /КРМСФО/ или бившия Постоянен комитет за разяснения /ПКР/, както и специфичните изисквания на българското законодателство, всички те приложими към 31 декември 2011 година.

Настоящият финансов отчет е изготвен на основата на счетоводната конвенция за историческата цена.

Всички данни оповестени за 2011 и 2010 години са представени в настоящия финансов отчет в хиляди български лева (хил. лв.).

2.2. Използване на приблизителни счетоводни оценки и предположения

Изготвянето на финансов отчет по Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи някои приблизителни счетоводни оценки и предположения, които се отнасят до представените балансови активи и пасиви, оповестените условни активи и пасиви, както и до признатите доходите за периода. Реалните резултати биха могли да се различават от приблизителните счетоводни оценки.

2.3. Принцип за действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, Съветът на директорите на дружеството счита, че е подходящо финансовият отчет да бъде изготвен на база на принципа за действащо предприятие.

2.4. Управление на финансовите рискове

2.4.1. Риск от курсови разлики

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на сериозен риск от курсови разлики поради това, че всички заеми се отпускат в български лева. Ръководството строго наблюдава и взема мерки за избягването на негативни последици от промените във валутните курсове.

2.4.2. Кредитни рискове

Поради това, че основната дейност на дружеството е предоставяне на кредити, съществуват известни рискове от невръщането им и обезценка на залога по тях.

2.4.3. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност.

2.5. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.5.1. Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намалени с размера на начислената амортизация и евентуалните обезценки.

2.5.3. Материалните запаси при тяхната покупка са оценявани по цена на придобиване. Оценката на потреблението им се извършва по метода на средно претеглената цена. В края на годината те се оценяват по по-ниската между доставната и нетната реализируема стойност.

2.5.4. Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване. Поради дейността на дружеството, основната част от вземанията към 31.12.2011 г. са формирани от главниците и начислените такси и лихви по предоставените заеми .

2.5.5. Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута – по заключителния курс на БНБ към 31.12.2011 година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и в каса.

2.5.6. Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2011 година внесенят напълно основен капитал е в размер на 2400 хил. лева и като е разпределен в 2000 хил. броя обикновени безналични, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност 1 лев., както и 400 хил. броя привилегирани безналични, поименни акции с право на глас и номинал 1 лв. Премиите от емисии са в размер на 1707 хил. лв.. През отчетния период дружеството е осъществило обратно изкупуване на 60 хил. собствени обикновени акции, като това е отразено в настоящите отчети, като намаляване на основния капитала с номинала 60 хил. лв. и намаляване на премиите от емисии с 330 хил. лв..

2.5.7. Задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване.

2.6. Амортизация на дълготрайните активи

Амортизациите на дълготрайните материални и нематериални активи са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод, на база полезния живот на активите, определен от ръководството на дружеството както следва:

	2011	2010
Сгради и съоръжения	25 години	25 години
Автомобили	4 години	4 години
Офис обзавеждане	6,7 години	6,7 години

През настоящия отчетен период не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

Преносната стойност на дълготрайните активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна в условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност. Стойността на обезценката се отнася за сметка на преоценъчния резерв и/или се включва в отчета за приходите и разходите.

2.7. Вземания

Вземанията по предоставени заеми се отчитат по първоначална стойност, намалена с евентуална обезценка, основаваща се на преглед, извършен от ръководството на салдата към края на годината. Несъбираемите вземания се признават за разход в периода, в който бъдат установени.

2.8. Условни активи и пасиви

Към 31 декември 2011 година дружеството не е гарант пред трети лица за отпуснати от тях заеми на други предприятия.

2.9. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите на стоки и **разходите** за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. **Приходите от лихви и такси** по договор за залог, реализирани през годината се признават в момента на плащането им, а към 31.12. се начисляват и неплатените лихви и такси по договорите за заем, които не са приключени към този момент. **Приходите от неустойки** се признават в момента на получаването им. Отчитането и признаването на **приходите и разходите** се извършва при спазване на изискването за съпоставимост.

2.10. Доход на акция

Доходът на една акция е изчислен на базата на нетната печалба за разпределение намалена с дивидентите за привилегированите акции и среднопретегления брой на обикновените поименни акции през отчетния период.

3. Дълготрайни материални активи

3.1. Класифициране на Дълготрайни материални активи – активите се класифицират като дълготрайни (дългосрочни), когато очакваната от тях икономическа изгода се черпи през повече от един дванадесетмесечен период и като краткотрайни (краткосрочни), когато очакваната от тях икономическа изгода се черпи еднократно или в рамките на дванадесет месеца. Възприема се стойностен праг от 700 лева, под който материалните активи, независимо от факта, че са дълготрайни, се отчитат като текущ разход при придобиването им.

3.2. Определяне на първоначалната оценка – първоначално всеки дълготраен актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разход, които са необходими за привеждането на актива в работно състояние в съответствие с предназначението му.

3.3. Последващи разходи – с последващите разходи, свързани с отделен дълготраен материален актив, се коригира балансовата стойност на актива, когато е вероятно предприятието да има икономическа изгода над тази от първоначално оценената стандартна ефективност на съществуващия актив. Всички други разходи се признават за разход в периода, в който са направени.

3.4. Оценка след първоначално признаване – след първоначалното признаване като актив всеки отделен дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

3.5. Движение на дълготрайните материални активи

	Земя	Сгради	Трансп. средства	Офис- обзавеж- дане	Общо
Цена на придобиване					
Салдо на 01.01.2011	7	764	413	32	1216
Постъпили			1	4	5
Излезли	(2)	(7)	(162)		(171)
Салдо на 31.12.2011	5	757	252	36	1050
Натрупана амортизация					
Салдо на 01.01.2011		130	237	14	381
Амортизация за периода		31	62	4	97
Амортизация на излезлите			(117)		(117)
Салдо на 31.12.2011		161	182	18	361
Балансова стойност на 31.12.2011	5	596	70	18	689
Балансова стойност на 31.12.2010	7	634	176	18	835

Към 31.12.2011 г. напълно са амортизирани активи с цена на придобиване 94 хил.лв., които все още са в употреба.

4. Дългосрочни финансови активи

Към 31.12.2011 г. дружеството има инвестиция в „София комерс- кредит груп”АД в размер на 1200 хил.лв., разпределени в 1 294 080 акции с номинал 1 лв., представляващи 18.5% от капитала на „София комерс- кредит груп”АД. Акции са оценени по цена на придобиване, тъй като нямат котирана цена на активен пазар на ценни книжа и тяхната справедлива стойност не може да бъде надлежно оценена.

5. Отчитане на лизинговите договори

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

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг. Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 Имоти, машини и съоръжения или МСС 38 Нематериални активи. Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчета за доходите към момента на възникването им.

6. Отсрочени данъци

Дружеството признава отсрочени данъчни активи и пасиви по балансовия метод на задълженията, на база на сравняването на счетоводните и данъчните стойности на следните активи и пасиви:

Видове отсрочени данъчни активи/пасиви	31.12.2011 хил. лева	31.12.2010 хил. лева
Отсрочени данъчни активи		
Вземания	14	10
Общо отсрочени данъчни пасиви/активи/ нетно	14	10

7. Краткосрочни вземания

	31.12.2011 хил. лева	31.12.2010 хил. лева
Вземания от главници по предоставени заеми срещу залог на вещи	6020	4804
Вземания от лихви и такси по предоставени заеми срещу залог на вещи	233	208
Вземания от предоставен фирмен заем		40
Вземания от НОИ и надвнесени данъци	2	1
Вземания по липси от кражба	36	92
Общо	6291	5145

8. Парични наличности и еквиваленти

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Парични средства в брой	1996	3140
Парични средства по разплащатени сметки	78	154
Общо	2074	3294

9. Основен капитал

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Записан капитал	2400	2400
Внесен капитал в т.ч.	2400	2400
- привилегировани акции	400	400
Обратно изкупени собствени, обикновени акции	(60)	
Общо	2340	2400

10. Резерви

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Фонд „Резервен” заделен от печалбата	2622	2622
Фонд „Резервен” от премии от емисии	1707	1707
Изкупени собствени акции	(330)	
Други	1	1
Общо	4000	4330

11. Финансов резултат

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Неразпределена печалба	1019	227
Текуща печалба	2459	3092
Общо	3478	3319

12. Дългосрочни задължения

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Задължения по банкови заеми		16
Задължения по лизингови договори	6	27
Общо	6	43

13. Краткосрочни задължения

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Задължения към доставчици и клиенти	46	48
Задължения към персонал	210	93
Задължения към осигурителни предприятия	40	34
Корпоративен данък	97	166
Задължения по банкови заеми	17	19
Задължения по лизингови договори	9	25
Данък в/у д-дите на физическите лица	25	9
Общо	444	394

14. Приходи от лихви такси и неустойки

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Приходи от лихви	1258	1025
Приходи от такси и неустойки	5537	5178
Общо	6795	6203

15. Приходи от продажби на стоки и услуги, ДМА, други

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Приходи от застрахователни услуги	1	8
Приходи от продажба на ДМА	56	39
Отчетна стойност продадените ДМА	(54)	(33)
Приходи от остатъци по договори за заем	39	22
Други	1	4
Общо	43	40

16. Разходи за материали

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Разходи за дълготрайни активи, чиято стойност е под 700 лв.	(122)	(69)
Разход за гориво	(45)	(50)
Други	(10)	(12)
Общо	(177)	(131)

17. Разходи за персонала

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Разходи за заплати	(2666)	(1343)
Разходи за социално и здравно осигуряване	(286)	(227)
Разходи за възнаграждения по договор за контрол и управление	(61)	(43)
Общо	(3013)	(1613)

18. Разходи за външни услуги

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Телекомуникационни разходи	(106)	(115)
Разходи за наеми на офиси	(380)	(348)
Разходи за охрана	(83)	(152)
Разходи за данъци и такси	(13)	(22)
Разходи за куриерски услуги	(27)	(24)
Разход за електроенергия	(28)	(20)
Разходи за консултантски и други професионални услуги	(85)	(114)
Общо	(722)	(795)

19. Други разходи за дейността

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Дарения	(34)	(80)
Несъбрани вземания по договори за заем	(2)	(19)
Глоби и наказателни лихви	(4)	(14)
Отписани вземания по начети	(46)	
Други	(2)	(3)
Общо	(88)	(116)

20. Разходи за данъци

	31.12.2011	31.12.2010
Основни компоненти на разхода за данъци	хил. лева	хил. лева
Текущ данъчен разход	(277)	(346)
Разход/приход по отсрочени данъци от временни разлики	5	3
Общо	(272)	(343)

21. Финансови разходи

	31.12.2011	31.12.2010
	хил. лева	хил. лева
Разходи за лихви	(4)	(8)
Банкови такси	(7)	(6)
Общо	(11)	(14)

22. Доход на една акция

	31.12.2011
	хил. лева
Финансов резултат в хил. лева	2459
Дивидент за привилегировани акции	(300)
Среден брой обикновени акции в обръщение	1979
Доход на една акция в лева	1.09

23. Сделки със свързани лица

Изплатените доходи на ключовия ръководен персонал към 31.12.2011 г. са в размер на 61 хил. лева.

24. Събития след датата на баланса

Няма събития след датата на баланса, които да имат отражение върху настоящите финансови отчети.

Съставител:
Златка Баракова
Гл. счетоводител



Ръководител:
Ирена Вачева
Изпълн. Директор

