



СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	1
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	
1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	5
2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО	6
3. ДРУГИ ДОХОДИ / (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА	23
4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	23
5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА	23
6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	24
7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ	24
8. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ	24
9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ	24
10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРЕВИ	25
11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	26
12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА	26
13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ	27
14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК	27
15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	31
16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА	32



1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел (със статут по Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), регистрирано в България със седалище и адрес на управление гр. София 1756, ул. "Лъчезар Станчев" № 5, Комплекс „Софарма Бизнес Тауърс“, бл.А, ет.20. Съдебната регистрация на дружеството е с Решение №1/14.08.2007 г. на Софийски градски съд.

През месец април 2008 г. дружеството вписа в търговския регистър увеличението на капитала от 500 000 лв. на 649 990 лв.

1.1. Собственост и управление

Акционерния капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ към 31.12.2012г. е разпределен както следва:

	31.12.2012	31.12.2011
	BGN '000	BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	650	650
Брой акции (номинал 1 лев)	649 990	649 990

Акционери, притежаващи акции над 5%	Брой акции	% от капитала
Огнян Иванов Донев	113605	17.48%
Венцислав Симеонов Стоев	127 500	19.62%
“Телекомплект Инвест” АД	64 250	9.88%
“Донев Инвестмънтс Холдинг” АД	64 250	9.88%
“Софарма” АД	277 163	42.64%

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима членове, както следва:

Радосвет Радев	Председател
Иван Кралев	Зам.председател
Емил Костов	Изп.директор

СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ се представлява и управлява от Изпълнителният директор Емил Георгиев Костов.



1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е инвестиране на паричните средства, набирани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

1.3. Основни показатели на стопанската среда

Основните показатели на стопанската среда, които оказват влияние върху дейността на дружеството, за периода 2010-2012 г. са представени в таблицата по-долу:

Показател	2012	2011	2010
БВП в млн. лева	56 478	76170	70474
Реален растеж на БВП	0.5%	1.60%	0.20%
Инфлация в края на годината	3.8%	2.8%	4.50%
Среден валутен курс на щатския долар за годината	1.51360	1.406451	1.47738
Валутен курс на щатския долар в края на годината	1.48360	1.511580	1.47276
Основен лихвен процент в края на годината	0.03%	0.22%	0.18%
Безработица (в края на годината)	11.50%	11.4%	9.20%

* Данните за 2012г. са текущи
Източник: НСИ, БНБ

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Софарма билдингс АДСИЦ е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2009 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.



За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност.

Тези стандарти и тълкувания включват:

- МСФО 1 (изменен) Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят относно: прилагането на МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки, когато се отнасят за първите отчети по МСФО, използване на приетата стойност за операции, които са предмет на регулиране на стойността и допълнителни изисквания при представяне на междинни финансови отчети;
- МСФО 1 (изменен) Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат промените в стандарта, във връзка с прилагането на Разяснение 19 на КРМСФО Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал;
- МСФО 3 (изменен) Бизнес комбинации (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят относно: оценяването на датата на придобиване на компонентите на неконтролиращите участия, сделки с плащане на базата на акции и правила за определяне цената на бизнес комбинации;
- МСФО 7 (изменен) Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен през 2008 г.) и по-конкретно за премахване на изключението за прилагане на МСФО 7, относно договори за възнаграждение под условие при бизнес комбинация отчитана от придобиващия. Тези договори се отчитат в съответствие с параграфи 65А - 65Д на МСФО 3 (изменен през 2010 г.);
- МСФО 7 (изменен) Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят за оповестяването на качествена информация в контекста на количествените данни с цел ползвателите да



направят връзка между тези данни и по този начин да си изградят цялостна представа за естеството и степента на рисковете, възникващи от финансови инструменти;

- МСФО 8 (изменен) Оперативни сегменти (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСС 24 Оповестяване на свързани лица (преработен през 2009 г.) и по-конкретно преценките за предприятията под контрола на държавата при определянето им като един отделен клиент;
- МСС 1 (изменен) Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят за информацията, която се представя в отчета за промените в собствения капитал или в пояснителните приложения;
- • МСС 21 (изменен) Ефекти от промените в обменните курсове (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (както е изменен през 2008 г.) и по-конкретно за отчитането на освобождаване или частично освобождаване от чуждестранна дейност;
- МСС 24 (преработен) Оповестяване на свързани лица (прилага се със задна дата за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.), който заменя МСС 24 Оповестяване на свързани лица (преработен през 2003 г.);
- МСС 28 (изменен) Инвестиции в асоциирани предприятия (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (както е изменен през 2008 г.) и по-конкретно за отчитането от инвеститора на инвестициите в асоциирано предприятие при загуба на значително влияние;
- МСС 31 (изменен) Дялове в съвместни предприятия (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (както е изменен през 2008 г.) и по-конкретно за отчитането на инвестициите от инвеститора, когато същия престане да притежава съвместен контрол над предприятие;
- МСС 32 (изменен) Финансови инструменти: представяне (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСФО 3 Бизнес комбинации



(преработен през 2008 г.) и по-конкретно за премахване на изключението за прилагане на МСС 32, относно договори за възнаграждение под условие при бизнес комбинация отчитани от придобиващия. Тези договори се отчитат в съответствие с параграфи 65А - 65Д на МСФО 3 (изменен през 2010 г.);

- МСС 32 (изменен) Финансови инструменти: представяне (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2010 г.). Измененията се отнасят за допълване на определението за финансов пасив и на условията за разграничаване на финансовите инструменти на финансов пасив или инструмент на собствения капитал;
- МСС 34 (изменен) Междинно финансово отчитане (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят за необходимостта от оповестяване на обяснения за събития и сделки, които са съществени и друга информация в междинните финансови отчети, посредством които оповестявания се постига актуализиране на съответната информация, представена в последния годишен отчет;
- МСС 39 (изменен) Финансови инструменти: признаване и оценяване (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат измененията в стандарта, добавени от МСФО 3 Бизнес комбинации (преработен през 2008 г.) и по-конкретно за премахване на изключението за прилагане на МСС 39, относно договори за възнаграждение под условие при бизнес комбинация отчитани от купувача. Тези договори се отчитат в съответствие с параграфи 65А - 65Д на МСФО 3 (изменен през 2010 г.);
- Разяснение на КРМСФО 13 (изменен) Програми за лоялност на клиенти (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията се отнасят за определянето на справедливата стойност на наградните кредити;
- Разяснение на КРМСФО 14 (изменен) Предварителни плащания в рамките на минимално изискване за финансиране (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2011 г.). Измененията са за премахване на определени нежелани последици вследствие на третирането на предварителни плащания на бъдещи вноски, в случаите когато съществува минимално изискване за финансиране;
- Разяснение на КРМСФО 19 (ново) Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2010 г.). Към датата на одобрение за издаване на настоящия финансов отчет са направени изменения и подобрения в действащи стандарти, които са приети от Европейската комисия, но още не са в сила:



- МСФО 7 (изменен) Финансови инструменти: оповестяване (в сила за годишни периоди започващи на или след 30 юни 2011 г.). Измененията имат за цел да помогнат на ползвателите на финансовите отчети по-добре да оценяват изложеността на риск във връзка с прехвърлянето на финансови активи и влиянието на тези рискове върху финансовото състояние на предприятието;
- МСФО 1 (изменен) Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане (в сила за годишни периоди започващи на или след 30 юни 2011 г.). Измененията се отнасят за периода от който се прилагат промените в стандарта, във връзка с прилагането на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване.

Към датата на одобрение за издаване на този финансов отчет са приети нови стандарти и са направени изменения и подобрения в действащи стандарти, които са приети от Съвета за МСС, но все още не са в сила и не са приети от Европейската Комисия:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 г.). Новият стандарт замества части от МСС 39, като установява принципи, правила и критерии за класификация и оценка на финансовите активи, вкл. хибридните договори. Той въвежда изискване, класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи, като се въвеждат две основни групи и респ. типа оценки – по амортизируема и по справедлива стойност.
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). МСФО 10 замества принципите за консолидация, които даваха МСС 27 и ПКР 12 Консолидация - Предприятия със специално предназначение, чрез въвеждането на един консолидационен модел за всички предприятия, основан на контрол, независимо от вида на предприятието в което е инвестирано и формата на контрол;
- МСФО 11 Съвместни дейности (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). МСФО 11 въвежда нови счетоводни изисквания за съвместни дейности, замествайки МСС 31 Дялове в съвместни предприятия. Премахната е възможността за прилагане на метода за пропорционална консолидация при отчитане на съвместно контролирани предприятия. Допълнително МСФО 11 елиминира съвместно контролираните активи и определя съвместни операции и съвместни предприятия;



- МСФО 12 Оповестяване на интереси в други предприятия (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). МСФО 12 се прилага при оповестяване за консолидирани и неконсолидирани предприятия, в които едно предприятие има участие. Целта на МСФО 12 е да се представя информация така, че ползвателите на финансови отчети да могат да оценят при наличието на контрол, всякакви ограничения върху консолидираните активи и пасиви, изложеността на рискове, възникващи от участието в неконсолидирани предприятия, както и участието на притежателите на неконтролиращо участие в дейността на консолидираното предприятие;
- МСФО 13 Определяне на справедливата стойност (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). МСФО 13 замества насоките за определяне на справедливата стойност в съществуващите МСФО с отделен стандарт. МСФО 13 дефинира справедлива стойност, предоставя препоръки как да се определи справедлива стойност и изисквания за оповестяване ѝ. МСФО 13 не променя изискванията по отношение на обектите, които следва да бъдат оценени или оповестени по справедлива стойност;
- МСС 27 (изменен) Индивидуални финансови отчети (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). Измененията са във връзка с приемането на МСФО 10;
- МСС 28 (изменен) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди започващи на или след 01.01.2013 г.). Измененията са във връзка с приемането на МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12;
- Поправки в МСС 12 Отсрочени данъци: възстановяване на стойността на базисния актив (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2012 г.);
- Поправки в МСФО 1, свързани с хиперинфлацията и фиксираните дати, при приемането на МСФО за първи път (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2011 г.);
- Поправки в МСС 1 Представяне на позиции от друг всеобхватен доход (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2012 г.);
- Поправки в МСС 19 Доходи на персонала (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2013 г.).

Финансовите отчети са изготвени на база историческата цена с изключение на инвестиционните имоти в експлоатация, които са оценени по справедлива стойност.



Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните във финансовия отчет и приложенията към него са представени в хиляди лева, освен ако нещо друго изрично не е указано.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях (като в условия на финансова криза несигурностите са по-значителни).

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за края на текущия период и края на предходния период.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на представяне на финансовия отчет на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от



тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им, като се третираат като “други доходи от/(загуби) за дейността”.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги, нетно от косвени данъци (акциз и данък добавена стойност). Приходите от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнася получените и/или подлежащите за получаване суми на наемната плата (т.2.6).

Нетните разлики от промяна на валутни курсове, свързани с парични средства, търговски вземания и задължения, деноминирани в чуждестранна валута, се включват в отчета за доходите, когато възникнат, като се представят нетно към “други доходи /(загуби) от дейността”.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

2.6. Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществената част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг.

Приход от наеми от оперативен лизинг се признава на базата на линейния метод в продължение на срока на съответния лизинг. Първоначално направените преки разходи във връзка с договарянето и уреждането на оперативния лизинг, се добавят към балансовата



стойност на отдадените активи и се признават на базата на линейния метод в продължение на срока на лизинга.

2.7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на дружеството включват тези земи и/или сгради (включително права на строеж), чието дългосрочно предназначение е да се държат от него с цел предоставянето им под наем, лизинг или аренда, и/или за постигане на нарастване на стойността им, като получава от тях изключително приходи от наем.

Инвестиционните имоти се представят във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени други дълготрайни активи, без които съответният имот не би могъл да осъществява предназначението си.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобиване имотите се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми такси, данъци и др. Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя от оценка на независим лицензиран оценител.

Последващо оценяване

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Справедливата стойност се определя към датата на всеки годишен отчет, на база цените на активен пазар на имотите, с корекции за отразяване на всякакви специфични особености в естеството, местонахождението и състоянието на имота. При отсъствието на текущи цени на активен пазар дружеството използва алтернативни оценъчни методи на основата на скорешни цени на други подобни имоти на по-малко активни пазари или прогнози на дисконтирани парични потоци. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти отразява, наред с други фактори, обичайните равнища на доходите от наеми на настоящи лизингови договори и предположенията относно доходите от наеми на бъдещи лизингови договори, в светлината на настоящите пазарни условия. Справедливата стойност на имотите също така отразява на



съпоставима база, и всички изходящи парични потоци, които могат да се очакват по отношение на имота. Някои от тези изходящи парични потоци може вече да са отразени в пасива на баланса (задължения по имоти на финансов лизинги), а други, като условни наеми – да се признаят на по-късна дата.

Инвестиционните имоти не се амортизират.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход в състава на друг всеобхватен доход за периода, през който възникват.

Последващи разходи

Последващите разходи се признават в балансовата стойност на актива само когато е вероятно че бъдещи икономически изгоди свързани с актива ще се получат от предприятието и стойността на актива може да бъде измерена надеждно/достоверно. Всички разходи за текущ ремонт и поддръжка се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване.

Инвестиционен имот държан за продажба без разработване се класифицира като нетекущ актив държан за продажба съгласно МСФО 5.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура (себестойност), намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се изписват, когато се установят правните основания за това.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- лихвите по предоставени свободни парични средства под формата на краткосрочни депозити се третираат като инвестиционна дейност.



- краткосрочно блокираните парични средства са третираны като парични средства и еквиваленти.

- платеният /получен/ ДДС при доставка /продажба/ на инвестиционни имоти се посочва на ред “плащания към доставчици” /”постъпления от клиенти”/ към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

Когато задълженията към доставчици са разсрочени извън нормалните кредитни срокове, те се отчитат по сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение, а разликата между сегашната стойност и общата сума на плащанията се отчита като финансов разход (лихва).

2.11. Данъци върху печалбата

Текущи данъци върху печалбата

Текущите данъци върху печалбата се определят в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство – Закона за корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2012 г. е 10% (2011 г.: 10%).

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък (ЗКПО чл. 175).

2.12. Акционерен капитал и резерви

СОФАРМА БИЛДИНГС 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 СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ. 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 искиове за нищожност или за относителна недействителност по отношение на кредиторите на продавачите на имотите, в случаите, когато за някой за тях се открие производство за несъстоятелност.

Съгласно изискванията на Търговския закон дружеството формира резерв - **“фонд Резервен”**, който се формира 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.

Средствата от фонда могат да се използват само за покриване на годишната загуба и на загуби от предходни години. Дружеството отчита основния си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда акции.

2.13. Доходи на акция

Основните доходи на акция се изчисляват като се раздели нетната печалба или загуба за периода, коригирана допълнително по реда на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (чл.10), за да се определи сумата от нея, която подлежи на разпределение между акционерите, притежатели на обикновени акции, на средно-претегления брой на държаните обикновени акции за периода.

Средно-претегленият брой акции представлява броят на държаните обикновени акции в началото на периода, коригиран с броя на обратно изкупените обикновени акции и на новоиздадените такива през периода, умножен по средно-времевия фактор. Този фактор изразява броя на дните, през които конкретните акции са били държани, спрямо общия брой на дните през периода.

Доходи на акции с намалена стойност не се изчисляват, тъй като няма издадени потенциални акции с намалена стойност.

2.14. 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.

2.15. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Съгласно българското законодателство дружеството е задължено да плаща вноски във фондовете за социално и здравно осигуряване. Трудовите отношения с работниците и служителите на дружеството, в качеството на работодател, се основават на разпоредбите на Кодекса на труда.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за фонд “Пенсии”, допълнително задължително пенсионно осигуряване (ДЗПО) в Универсален пенсионен фонд (за лицата, родени след 31.12.1959 г.), фонд “Общо заболяване и майчинство” (ОЗМ), фонд “Безработица”, фонд “Трудова злополука и професионална болест” (ТЗПБ), фонд “Гарантиране вземания на работниците и служителите” (ГВРС) и здравно осигуряване.

Размерите на задължителните осигурителни вноски и начинът на разпределянето им между работодателя и служителя са определени в Кодекса за социално осигуряване (КСО). Допълнително, със Закона за бюджета на ДОО за съответната година се утвърждават размерите на минимален и максимален месечен осигурителен доход, на вноската за фонд ГВРС и диференцираните размери на вноската за ТЗПБ. Размерът на задължителната здравноосигурителна вноска се определя със Закона за бюджета на НЗОК за съответната година, а начинът на разпределянето ѝ между работодателя и служителя е дефиниран в Закона за здравното осигуряване (ЗЗО). Общият размер на вноската за фонд “Пенсии”, ДЗПО в УПФ/ППФ, фонд “ОЗМ”, фонд “Безработица” и здравно осигуряване за 2008 г. - 2011 г. за работещите при условията на трета категория труд, каквито са заетите в дружеството, е както следва:

- за 2008 г.: 32.5% (от които 19.5% за сметка на работодателя);
- за 2009 г.: 30.5% (от които 17.5% за сметка на работодателя);
- за 2010 г.: 28.5% (от които 16.4% за сметка на работодателя).



- за 2011 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя).
- за 2012 г.: 30.3% (от които 17.4% за сметка на работодателя).

В допълнение, работодателят внася изцяло за своя сметка осигурителна вноска за фонд “Гарантирани вземания на работниците и служителите”, в размер на 0.1% (за 2010 г. и 2011 г.), както и осигурителна вноска за фонд “Трудова злополука и професионална болест”, която е диференцирана за различните предприятия – от 0.4% до 1.1% в зависимост от икономическата дейност на предприятието (съгласно Приложение към ЗБДОО за съответната година). За дружеството тази вноска е 0.5%.

Задълженията за възнаграждения към персонала включват и сумите по неползван платен годишен отпуск. Те се отчитат в недисконтиран размер към текущите разходи за периода, през който е положен трудът/добито е правото, заедно със съпътстващите ги суми за социално осигуряване.

2.16. Финансови инструменти

2.16.1. Финансови активи

Дружеството класифицира своите финансови активи в категорията “кредити и вземания”. Класификацията е в зависимост от същността и целите (предназначението) на финансовите активи към датата на тяхното придобиване. Ръководството определя класификацията на финансовите активи на дружеството към датата на първоначалното им признаване в отчета за финансово състояние.

Обичайно дружеството признава в отчета за финансово състояние финансовите активи на “датата на търгуване” - датата, на която то е поело ангажимент да закупи съответните финансови активи. Всички финансови активи се оценяват по тяхната справедлива стойност плюс преките разходи по транзакцията.

Финансовите активи се отписват от отчета за финансово състояние на дружеството, когато правата за получаване на парични средства от тези активи са изтекли, или са прехвърлени и дружеството е прехвърлило съществената част от рисковете и ползите от собствеността върху актива на друго дружество (лице). Ако дружеството продължава да държи съществената част от рисковете и ползите асоциирани със собствеността на даден трансфериран финансов актив, то продължава да признава актива в отчета за финансово състояние си, но признава също и обезпечено задължение (заем) за получените средства.



Кредити и вземания

Кредити и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в отчета за финансово състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца или в обичаен оперативен цикъл на дружеството, а останалите – като нетекущи.

Тази група финансови активи включва: търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица, парични средства и парични еквиваленти от отчета за финансово състояние (Приложения 2.8, 2.9). Лихвеният доход по “кредитите и вземанията” се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в отчета за всеобхватния доход, към „финансови приходи”.

На датата на всеки отчет за финансовото състояние дружеството оценява дали са настъпили събития и обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията (Приложение 2.8).

2.16.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в отчета за финансовото състояние по справедливата им стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо - по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане.

2.17. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност.

2.17.1 Определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти

Позицията на ръководството е, че добра основа за определяне на справедлива стойност са текущите цени на активен пазар за подобен имот със същото местонахождение и състояние, комбинирани с доходността на лизинговите (наемните) договори. При отсъствието на информация за текущи цени на активен пазар то определя тази стойност на база информация за: а) текущи цени на активен пазар за имоти с различни характеристики,



които стойности се коригират за да отразят разликите; б) последни цени на имоти при по-малко активен пазар с корекции, които да отразят промените в икономическите условия от датата на сделките на тези цени до настоящия момент; и в) прогнози на дисконтирани парични потоци, които да отразяват както условията на лизинговите договори, така и външните условия, като равнищата на наемите за подобни имоти, при подобни условия и качества.

Също така ръководството е възприело политика да назначава и използва професионалната услуга на независими лицензирани оценители за определяне на справедливите стойности на имотите. Такава експертна оценка е извършена и към 31.12.2010г. При нея оценителите са приложили следните подходи и оценъчни методи :

- „Метод на приходната стойност” – базира се на приходите, като за основа при направените изчисления е взет предполагаемият трайно реализиран наем за една календарна година; и
- „Метод на чистата (вещната) стойност на активите” – пазарната цена е получена като актуална строителна стойност на имота по цени към датата на оценката.

Справедливата стойност на имотите е определена при комбинация на резултатите постигнати от прилагането на горепосочените два метода с определяща тежест на “метода на доходната стойност”.

Основните източници за информация, използвани при изчисленията и преценките във връзка с определянето на справедливите стойности са: перспективи за използване на активите, публикувани цени за реализирани сделки на пазарите за недвижими имоти, данни за реализирани или оферирани сделки по покупко - продажба на аналогични активи и др.

2.17.2. Обезценка на вземания

Приблизителна оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави от ръководството в края на всяка финансова година.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следните критерии:



- за вземанията от свързани предприятия – ръководството прави анализ на цялата експозиция от всяко дружество с оглед преценка на реалната възможност за събирането им. При наличие на несигурност относно събираемостта на вземанията се прави преценка каква част от тях е обезпечена и по този начин е гарантирана събираемостта им (чрез бъдещо реализиране на обезпечението). Вземанията или част от тях, за които ръководството установява, че съществува достатъчно висока несигурност за събирането им се обезценяват на 100 %;
- за вземанията от други контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за всеобхватния доход към “други доходи / (загуби) от дейността”.

**3. ДРУГИ ДОХОДИ / (ЗАГУБИ) ОТ ДЕЙНОСТТА**

<i>Другите доходи и загуби от дейността</i> включват:	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
<i>Приходи от продажба на имоти</i>	-	400
<i>Балансова стойност на продадени имоти</i>	-	(211)
<i>Печалба от продажба на имоти</i>	-	189
Общо	-	189

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
Възнаграждение на обслужващото дружество	15	35
Такси Централен Депозитар, БФБ и КФН	4	4
Данък сгради и ТБО	-	2
Охранителни услуги	-	20
Изработка и поддръжка уебсайт	1	1
Други външни услуги	6	5
Общо	26	67

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
Възнаграждения по трудов договор	5	5
Възнаграждения на Управителен съвет	24	24
Социални осигуровки	1	2
Общо	30	31

**6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**

Финансовите приходи в размер на 68х.лв. (2011г : 78х.лв.) представляват приходи от лихви по предоставени краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение, респ. 2011г.

7. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ВЗЕМАНИЯ

Вид на вземането:	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
Разчети за лихви по краткосрочни депозити	11	1
Общо	11	1

8. ДАНЪЦИ ЗА ВЪЗСТАНОВЯВАНЕ

Данъците за възстановяване към 31.12.2012 г. са в размер на 1 хил. лв. (2011г:2хил.лв)и представляват ДДС за м. 10.2012-12.2012 г.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	31.12.2012 BGN '000	31.12.2011 BGN '000
Парични средства по разплащателни сметки	11	147
Парични средства в каса	1	1
Парични средства по предоставени депозити	1469	1500
Общо	1481	1648

Наличните към 31 декември 2012 година парични средства са по сметка на дружеството в Райфайзенбанк (България) ЕАД – в лева (11 х. лв.) (31.12.2011 : 147 х.лв) и по депозитна сметка в Юробанк И Еф Джи България АД – в лева (1 469 х. лв) (31.12.2011 – 1500 х.лв.).

**10. КАПИТАЛ И РЕЗЕРЕВИ*****Основен акционерен капитал***

Регистрираният капитал на СОФАРМА БИЛДИНГС АДСИЦ към 31.12.2012 г. е в размер на 649 990 лв., разпределен в 649 990 бр. поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Основен акционерен капитал	650	650
Премиен резерв	804	850
Други резерви	18	-
Неразпределена печалба /(Натрупана загуба)	1	18
Общо	1473	1472

Резерви (Фонд Резервен)

Формираните резерви представляват Фонд Резервен по смисъла на Търговския закон и Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Те включват премия от емисия, формирана в резултат на увеличението на капитала на дружеството през 2008г. с 149 990 лв. Увеличението на капитала е извършено през м. април 2008 г. когато основният капитал от 500 000 лв. се увеличава на 649 990 лв. чрез издаването на 149 990 бр. нови акции.

Дивиденди

Дружеството приключва 2012 г. с финансов резултат – печалба в размер на 12 хил. лв. След преобразуване по чл. 10 от ЗДСИЦ резултатът, който се явява основа за изчисление на задължителния по закон дивидент е 12 хил. лв. Размерът на отчислението от печалбата за 2012г за дивидент е 11 хил. лв. (2011г :151х.лв). Сумата е начислена и е признато задължение за дивиденди в отчета за финансово състояние към 31.12.2012 г.



Нетна печалба/загуба на акция преди дивидент

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	649 990	649 990
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	12	169
Нетна печалба / загуба на акция (BGN)	0.018	0.260

Нетна печалба/загуба на акция след дивидент

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Средно-претеглен брой акции	649 990	649 990
Нетна печалба/загуба за годината (BGN'000)	1	18
Нетна печалба/ загуба на акция (BGN)	0.002	0.028

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

Задълженията към свързани предприятия в размер на 4 х.лв. (2011г : 24 х.лв.) са левови, текущи и са по повод на сделки за доставка на услуги. Задълженията са безлихвени. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи и лихва е 60 дни.

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
Задължения към доставчици	2	2
Общо	2	2



Задълженията към доставчици към 31.12.2012г. в размер на 2хил.лв са текущи, левови и са към български контрагенти за доставки на услуги, респ. 2011г. Обичайният среден кредитен период за погасяване на задълженията на дружеството, за който не се дължи лихва е 30 дни.

13. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА И ЗА СОЦИАЛНО ОСИГУРЯВАНЕ

Задълженията към персонала и социалното осигуряване съдържат текущи задължения за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите и на персонала, респ. 2011г. Към 31.12.2012 г. няма неизползвани компенсиреми отпуски за предходни години.

14. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари за постигане на минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на направените от него инвестиции и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, както и да се определят адекватни цени на услугите, предоставяни от дружеството, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

По-долу са описани различните видове рискове, на които е изложено дружеството при осъществяване на търговските му операции, както и възприетият подход при управлението на тези рискове.

Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти на цените на самите наеми. То не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.



Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани основно в краткосрочни депозити с инвестиционно предназначение.

Паричните средства в дружеството се влагат в първокласни банки, с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа добра способност за финансиране на стопанската си дейност. Дружеството разполага с достатъчно собствени оборотни средства и не ползва привлечени кредитни ресурси.

Дружеството управлява ликвидността на активите и пасивите си чрез текущ анализ и наблюдение на структурата и динамиката на измененията им, и чрез прогнозиране на бъдещите входящи и изходящи парични потоци.

Матуритетен анализ

По-долу са представени финансовите недеривативни активи и пасиви на дружеството, групирани по остатъчен матуритет, определен спрямо договорения матуритет към края на отчетния период. Таблицата е изготвена на база на недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която вземането и респ. задължението е изискуемо.

	<i>до 1 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-6 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>6-12 м.</i> <i>BGN'000</i>	<i>1-5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>над 5 г.</i> <i>BGN'000</i>	<i>Без</i> <i>мату-</i> <i>ритет</i> <i>BGN'000</i>
31 декември 2012 г.						
Финансови активи						
Парични средства и парични еквиваленти	-	1469	-	-	-	12
	-	1469	-	-	-	12



Финансови пасиви

Задължения към свързани предприятия	-	4	-	-	-	-
Търговски и други задължения	2	-	-	-	-	-
Дивиденди	-	-	11	-	-	-
	2	4	11	-	-	-

<i>до 1 м.</i>	<i>1-6 м.</i>	<i>6-12 м.</i>	<i>1-5 г.</i>	<i>над 5 г.</i>	<i>Без</i>
<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>BGN'000</i>	<i>мату-</i>
					<i>ритет</i>
					<i>BGN'000</i>

31 декември 2011 г.

Финансови активи

Парични средства и парични еквиваленти	1500	-	-	-	-	148
	1500	-	-	-	-	148

Финансови пасиви

Задължения към свързани предприятия	-	24	-	-	-	-
Търговски и други задължения	2	-	-	-	-	-
Дивиденди	-	-	151	-	-	-
	2	24	151	-	-	-

Риск на лихвоносни парични потоци

Дружеството няма лихвоносни активи, с изключение на свободните паричните средства в банки и предоставените банкови депозити, затова приходите и оперативните парични потоци са независими от промените в пазарните лихвени равнища.

31 декември 2012 г.	<i>Безлихвени</i>	<i>С плаващ</i>	<i>С</i>	<i>Общо</i>
	<i>хил.лв.</i>	<i>лихвен %</i>	<i>фиксиран</i>	<i>хил.лв.</i>
		<i>хил.лв.</i>	<i>лихвен %</i>	
			<i>хил.лв.</i>	
Финансови активи	1	11	1469	1481
Финансови пасиви	17			17



31 декември 2011 г.	Безлихвени хил.лв.	С плаващ лихвен % хил.лв.	С фиксиран лихвен % хил.лв.	Общо хил.лв.
Финансови активи	1	147	1500	<u><u>1648</u></u>
Финансови пасиви	177			<u><u>177</u></u>

Справедливи стойности

Справедливата стойност най-общо представлява сумата, за която един актив може да бъде разменен или едно задължение да бъде изплатено при нормални условия на сделката между независими, желаещи и информирани контрагенти. Политиката на дружеството е да оповестява във финансовите си отчети справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, най-вече за които съществуват котировки на пазарни цени.

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които не се търгуват на активни пазари се определя чрез оценъчни методи, които се базират на различни оценъчни техники и предположения на ръководството, направени на база пазарните условия към датата на отчета за финансово състояние.

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансови инструменти чрез продажба. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения, както и банковите депозити, дружеството очаква да реализира тези финансови активи/пасиви и чрез тяхното цялостно обратно изплащане или респ. погасяване във времето.

Също така финансовите активи и част от пасивите са краткосрочни по своята същност и тяхната балансова стойност се приема, че е близка до справедливата им стойност на датата на отчета за финансово състояние .

Все още не съществува достатъчно разработен пазар, със стабилност и ликвидност за покупки и продажби на някои финансови активи и пасиви, поради което за тях няма достатъчно и надеждни котировки на пазарни цени, което е допълнително усложнено на настоящия етап от настъпващата финансова криза в страната.

Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.



15. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на дружеството са както следва:

<i>Свързани лица</i>	<i>Вид на свързаност</i>
Софарма АД	Дружество-основен акционер
Група Софарма	Дружества под общ контрол
Телекомплект АД	Дружество под общ контрол
Телекомплект Инвест АД	Дружество под общ контрол
Донев Инвестмънтс Холдинг АД	Дружество под общ контрол
Огнян Иванов Донев	Лице със значително влияние
Венцислав Симеонов Стоев	Лице със значително влияние

Сделките на дружеството със свързани лица са представени по-долу:

	<i>31.12.2012</i>	<i>31.12.2011</i>
	<i>BGN '000</i>	<i>BGN '000</i>
<i>Доставки на услуги от:</i>		
Дружества под общ контрол	15	35
	15	35

Условията, при които са извършвани сделките не се отклоняват от пазарните цени за подобен вид сделки.

Задълженията на дружеството към свързаните лица към 31 декември 2012г са оповестени в Приложение № 12.

Ключов управленски персонал

Съставът на ключовия управленски персонал е оповестен в Приложение №1.1. Размерът на възнагражденията на управленския персонал за 2012 г. е 24хил. лв. (31.12.2011г.: 24 хил. лв.).



16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Не са настъпили събития след края на отчетния период по отношение на обектите представени в годишния финансов отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2012г, освен оповестените в отчета. Не са възникнали, в периода от 31.12.2012г. до 30.01.2013г. година сделки от съществено значение и/или с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха рефлектирвали значително върху резултата на Софарма билдингс АДСИЦ.

Изп.Директор:

Емил Костов

Съставител:

Петя Петкова

