

# **ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**

**31 декември 2007 година**  
**на СОФИЯ КОМЕРС-ЗАЛОЖНИ КЪЩИ АД**

## **1. Учредяване и регистрация**

“София комерс-заложни 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, както и заеми по договорни ипотекки. Към края месец декември 2007 г. , дейността се извършва в 156 обекта на територията на цялата страна, а заетите в дружеството служители са 188 човека.

## **2. Счетоводна политика**

### **2.1. Общи положения**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, включващи 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 2007 година.

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

Всички данни оповестени за 2007 и 2006 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 основната част от заемите 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 31.12.2007 г. са формирани от главниците 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 31.12.2007 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 31.12.2007 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..

**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:

	2007
Сгради и съоръжения	25 години
Автомобили	4 години
Офис обзавеждане	6,7 години

През настоящата отчетна година 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 2007 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** по договор за залог, реализирани през годината се признават в момента на плащането им, а към 31.12. се начисляват и неплатените лихви по договорите за заем, които не са приключени към този момент. **Приходите от лихви** по договори ипотечи се начисляват в момента на настъпването на задължението за плащане определено в погасителния план. 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 500 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	Машини	Трансп. средства	Офис-обзавеждане	Разходи за стрит. на МДА	Общо
<b>Цена на придобиване</b>							
<b>Салдо на 01.01.2007</b>		<b>330</b>		<b>116</b>	<b>6</b>		<b>452</b>
Постъпили	5	443		84	2		534
Излезли							
<b>Салдо на 31.12.2007</b>	<b>5</b>	<b>773</b>		<b>200</b>	<b>8</b>		<b>986</b>
<b>Натрупана амортизация</b>							
<b>Салдо на 01.01.2007</b>		<b>23</b>		<b>95</b>	<b>3</b>		<b>121</b>
Амортизация за периода		19		14	1		34
Амортизация на излезлите							
<b>Салдо на 31.12.2007</b>		<b>42</b>		<b>109</b>	<b>4</b>		<b>155</b>
<b>Балансова стойност на 31.12.2007</b>	<b>5</b>	<b>731</b>		<b>91</b>	<b>4</b>		<b>831</b>
<b>Балансова стойност на 31.12.2006</b>		<b>307</b>		<b>21</b>	<b>3</b>		<b>331</b>

Към 31.12.2007 г. напълно са амортизирани активи с цена на придобиване 92 хил.лв., които все още са в употреба.

**4. Дългосрочни финансови активи**

Към 31.12.2007 г. дружеството има инвестиция в „София комерс- кредит груп“ АД в размер на 530 хил.лв., разпределени в 530 хил. акции с номинал 1 лв., представляващи 17% от капитала на „София комерс- кредит груп“ АД. Акциите са оценени по цена на придобиване, тъй като нямат котирана цена на активен пазар на ценни книжа и тяхната справедливата стойност не може да бъде надеждно 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.

През отчетната 2007 г. дружеството е сключило договор за финансов лизинг с „Автомотор корпорация“ АД, за закупуване на автомобил „Ситроен“ модел Ц3 с лизингова стойност 23 хил. лв..

#### 6. Краткосрочни вземания

	31.12.2007 хил. лева	31.12.2006 хил. лева
Вземания от главници по предоставени заеми срещу залог на вещи	2020	1181
Вземания от лихви по предоставени заеми срещу залог на вещи	257	101
Вземания от главници по предоставени ипотечни заеми		8
Вземания от лихви по предоставени ипотечни заеми		27
Данъци за възстановяване	1	
Вземания от надвнесен данък по трудови договори при годишно преизчисление		1
Вземания от НОЙ	2	2
Вземания от доставчици по аванси	45	1
Други		1
<b>Общо</b>	<b>2325</b>	<b>1322</b>

#### 7. Парични наличности и еквиваленти

	31.12.2007 хил. лева	31.12.2006 хил. лева
Парични средства в брой	3757	3267
Парични средства по разплащатени сметки	13	3
<b>Общо</b>	<b>3770</b>	<b>3270</b>

**8. Основен капитал**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Записан капитал	2400	2400
Внвсен капитал в т.ч.	2400	2400
- привилегировани акции	400	400
<b>Общо</b>	<b>2400</b>	<b>2400</b>

**9. Резерви**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Заделени от печалбата	18	18
Премии от емисии	1707	1707
Други	1	1
<b>Общо</b>	<b>1726</b>	<b>1726</b>

**10. Финансов резултат**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Неразпределена печалба	534	165
Текуща печалба	2426	529
<b>Общо</b>	<b>2960</b>	<b>694</b>

**11. Дългосрочни задължения**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Задължения по банкови заеми	69	
Задължения по лизингови договори	8	
<b>Общо</b>	<b>77</b>	

**12. Краткосрочни задължения**

	31.12.2007	31.12.2006
	хил. лева	хил. лева
Задължения към доставчици	1	
Задължения към персонал	43	32
Задължения към осигурителни предприятия	16	13
Данъчни задължения	210	59
Задължения по банков заеми	15	
Задължения по лизингови договори	5	
Други	4	
<b>Общо</b>	<b>294</b>	<b>104</b>

**13. Приходи от лихви**

	31.12.2007	31.12.2006
	хил. лева	хил. лева
Приходи от лихви по заеми срещу залог на вещи	3876	1450
Приходи от лихви по ипотечни заеми	-3	55
<b>Общо</b>	<b>3879</b>	<b>1505</b>

**14. Приходи от продажби на стоки**

	31.12.2007	31.12.2006
	хил. лева	хил. лева
Приходи от продажби на стоки	12	12
Отчетна стойност на продадените стоки	(11)	(9)
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>3</b>

**15. Разходи за материали**

	31.12.2007	31.12.2006
	хил. лева	хил. лева
Разходи за дълготрайни активи, чиято стойност е под 500 лв.	(29)	(68)
Други	(15)	(10)
<b>Общо</b>	<b>(44)</b>	<b>(78)</b>

**16. Разходи за персонала**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Разходи за заплати	(524)	(360)
Разходи за социално и здравно осигуряване	(124)	(86)
Разходи за възнаграждения по договор за контрол и управление	(10)	(6)
<b>Общо</b>	<b>(658)</b>	<b>(452)</b>

**17. Разходи за външни услуги**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Телекомуникационни разходи	(110)	(112)
Разходи за наеми на офиси	(155)	(110)
Разходи за охрана	(42)	(37)
Разходи за такси	(14)	(6)
Разходи за куриерски услуги	(8)	(1)
Разход за електроенергия	(4)	(2)
Разход за реклама	(6)	(2)
Разходи за консултантски и други професионални услуги	(48)	(36)
<b>Общо</b>	<b>(387)</b>	<b>(306)</b>

**18. Други разходи за дейността**

	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
ДДС по покупките с право на частичен кредит	(39)	
Дарения	(11)	
Други	(6)	(1)
<b>Общо</b>	<b>(56)</b>	<b>(1)</b>

**19. Разходи за данъци**

<b>Основни компоненти на разхода за данъци</b>	<b>31.12.2007</b>	<b>31.12.2006</b>
	<b>хил. лева</b>	<b>хил. лева</b>
Текущ данъчен разход	(269)	(91)
Разход по отсрочени данъци от временни разлики		
Разход/приход/ по отсрочени данъци от промени в данъчната ставка		
<b>Общо</b>	<b>(269)</b>	<b>(91)</b>

**20. Финансови разходи**

	31.12.2007	31.12.2006
	хил. лева	хил. лева
Разходи за лихви	(2)	
Отрицателни курсови разлики		(26)
Банкови такси	(4)	(2)
<b>Общо</b>	<b>(6)</b>	<b>(28)</b>

**21. Доход на една акция**

	31.12.2007
Финансов резултат в хил. лева	2426
Дивидент за привилегировани акции	(300)
Среден брой обикновени акции	2000
<b>Доход на една акция в лева</b>	<b>1.06</b>

Дружеството е изплатило дивиденди за привилегированите акции за 2006 г. в размер на 160 хил. лв. или 0,40 лв. за 1 акция. За 2007 г. дивидента за привилегированите акции е в размер на 0,75 лв. за 1 акция.

**22. Сделки със свързани лица**

Изплатените доходи на ключовия ръководен персонал през 2007 г. са в размер на 13 хил. лева.

**23. 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:**  
Йоско Хинков  
Изпълн. Директор

  
