

М.О. Пловдив ЕАД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2013

С независим одиторски доклад и Доклад на ръководството

Съдържание

Годишен доклад за дейността

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет	5

Доклад на независимия одитор

М.О.ПЛОВДИВ ЕАД

Годишен доклад за дейността за 2013 г.

гр.Пловдив, 28 Март 2014 г.

1. Регистрация и развитие на Дружеството

„М.О.Пловдив” ЕАД (или „Дружеството”) е акционерно дружество, регистрирано в Търговския регистър при Пловдивски Окръжен съд по фирмено дело № 249/2003 година.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2013 е МОП Риъл Истейт ООД.

Основната дейност на Дружеството е изграждане и експлоатация на търговско-развлекателен център в град Пловдив (Mall of Plovdiv), находящ се на адрес: ул. “Перушица” № 8.

Търговско-развлекателният център Mall of Plovdiv (“Мола”) е открит на 19 март 2009 г. От тогава реално започва дейността на Дружеството, която се състои в отдаване под наем на търговски обекти и офиси в сградата на Мола. Към края на отчетния период търговската част от сградата е отдадена 98% под наем.

Дейността на Дружеството се осъществява, наблюдава и отчита от външна фирма: „М.О.С. Мениджмънт” ООД, с която има сключен за тази цел договор.

2. Финансово състояние

М.О.Пловдив ЕАД приключи 2013 г. с печалба в размер на 278 хил. лв., при нетна печалба за 2012 в размер на 453 хил.лв. Печалбата от оперативна дейност възлиза на 3,140 хил.лв., срещу 3,568 хил.лв. за 2012 г. Разликата се дължи предимно на намалението на приходи свързани с обезщетения от наематели.

Оперативните разходи за 2013 възлизат на 6,853 хил.лв., срещу 6,692 хил.лв. за 2012 г.

Финансови коефициенти	2013	2012	Изменение
Рентабилност			
Рентабилност на приходите (нетна печалба/приходи)	3%	5%	-2%
Възвращаемост на СК (нетна печалба/СК)	4%	6%	-2%
Възвращаемост на активите (нетна печалба/активи)	0.4%	0.6%	-0.2%
Оборот на активите (приходи/активи)	13%	12%	1%
Ликвидност			
Коеф. на текуща ликвидност (текущи активи/текущи пасиви)	2.4	1.8	0.6
Коеф. на бърза ликвидност (тек.вземания+парични ср-ва)/текущи пасиви)	2.4	1.8	0.6
Коеф. на незабавна ликвидност (парични ср-ва)/текущи пасиви)	2.2	1.5	0.7
Коеф. на фин.автономност (СК/Пасиви)	0.1	0.1	0.0

3. Финансови инструменти

В хода на своята дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са кредитен, ликвиден и валутен риск.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои в риска от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструмент. Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия. Анализът на дружеството включва, но не се ограничава с банкови гаранции, външни рейтинги и други.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	
	2013	2012
Търговски вземания	851	808
Клиентски депозити	739	527
Други вземания	417	1,031
Парични средства и еквиваленти	12,036	9,437
	14,043	11,803

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не може да изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби. Коефициентът за текуща ликвидност през 2013 е 2.4 срещу 1.8 за 2012 г.. Коефициентът на незабавна ликвидност за 2013 г. е 2.2 срещу 1.5 за 2012 г.

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от три месеца, включително обслужването и на финансовите задължения; като това планиране изключва потенциалния ефект от извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от заемите и кредитите, тъй като българския лев е фиксиран към еврото, а валутните му разчети са само в евро.

4. Важни събития след датата на изготвяне на финансовия отчет

Между датата на одобряване на годишния финансов отчет за 2013 г. и датата на този доклад за дейността на дружеството не са настъпили важни събития, които би следвало да бъдат оповестени.

5. Предвиждано развитие на Дружеството

В близко бъдеще не се очакват съществени изменения в настоящата дейност и организация на Дружеството.

6. Капитал на дружеството

Към 31 декември 2013 година акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2013 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ООД.

7. Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2013 г. в Дружеството не е извършвало научноизследователска и развойна дейност.

8. Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2013, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- МОП Риъл Истейт ООД – акционер;
- GE Capital Investments Holding B.V. – краен собственик;
- Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – краен собственик
- Куинлан Прайвит ЕСПФ Инвестмънтс 1 – краен собственик
- Фелстоун Лтд – краен собственик
- М.О.С. Мениджмънт ООД – под общ контрол;

9. Отговорност на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготви доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския съюз.

Ръководството, също така, потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове пред които е изправено. Ръководството е одобрило за издаване доклада за дейността и финансовия отчет за 2013 г.

Ноах Мааян

Изпълнителен директор



Павел Кадера

Изпълнителен директор



Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2013	31 декември 2012
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	11	226	279
Инвестиционни имоти	12	70,132	73,250
Отсрочени данъци	10	311	334
Разходи за бъдещи периоди	13	162	265
Клиентски депозити	14	739	527
Общо нетекущи активи		71,570	74,655
Търговски вземания	15	862	946
Други вземания	16	417	1,031
Разходи за бъдещи периоди	13	66	248
Корпоративен данък за възстановяване		39	11
Парични средства и еквиваленти	17	12,044	9,455
Общо текущи активи		13,428	11,691
Общо активи		84,998	86,346
Собствен капитал			
Регистриран капитал		100	100
Премисен резерв		10,707	10,707
Печалби и загуби		(2,389)	(2,667)
Общо собствен капитал	18	8,418	8,140
Пасиви			
Заеми и кредити от съдружници	19	27,544	25,507
Заеми и кредити от банки	19	42,754	45,762
Други нетекущи пасиви	20	702	527
Общо нетекущи пасиви		71,000	71,796
Заеми и кредити от съдружници	19	-	608
Заеми и кредити от банки	19	3,168	3,151
Отсрочени приходи	21	122	17
Търговски и други задължения	22	2,290	2,634
Общо текущи пасиви		5,580	6,410
Общо пасиви		76,580	78,206
Общо собствен капитал и пасиви		84,998	86,346

Бележките на страници 6 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян
Изпълнителен директор

Павел Кадера
Изпълнителен директор

Маня Манова
Финансов мениджър

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД



Добринка Калоянова
Регистриран одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**За годината, приключваща на 31 декември**

В хиляди лева

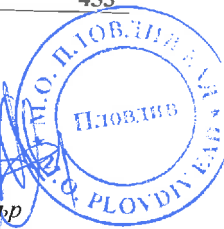
	Бележка	2013	2012
Приходи от наеми	5	11,067	10,650
Оперативни разходи за инвестиционни имоти	6	(6,853)	(6,692)
Брутна печалба		4,214	3,958
Други приходи	7	262	993
Разходи за маркетинг и реклама		(579)	(612)
Административни разходи	8	(757)	(771)
Резултат от оперативна дейност		3,140	3,568
Финансови приходи		75	46
Финансови разходи		(2,866)	(3,111)
Нетни финансови разходи	9	(2,791)	(3,065)
Печалба преди данъци		349	503
Разходи за данъци	10	(71)	(50)
Печалба за периода		278	453
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		278	453

Бележките на страници 6 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян
Изпълнителен директор

Павел Кадера
Изпълнителен директор

Маня Манова
Финансов мениджър



Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Добринка Калоянова
Регистриран одитор

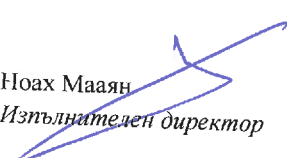


Отчет за промените в собствения капитал

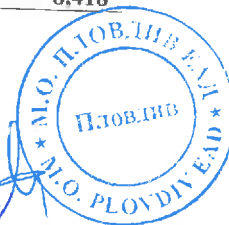
В хиляди лева

	Регист риран капитал	Премияен резерв	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2012	100	10,707	(3,120)	7,687
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	453	453
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	453	453
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-
Общо сделки с акционери	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2012	100	10,707	(2,667)	8,140
Баланс на 1 януари 2013	100	10,707	(2,667)	8,140
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	-
Печалба за годината	-	-	278	278
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	278	278
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал	-	-	-	-
Общо сделки с акционери	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2013	100	10,707	(2,389)	8,418

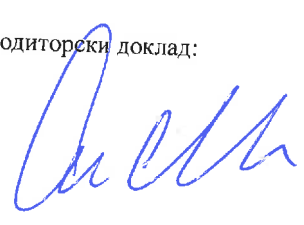
Бележките на страници 6 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

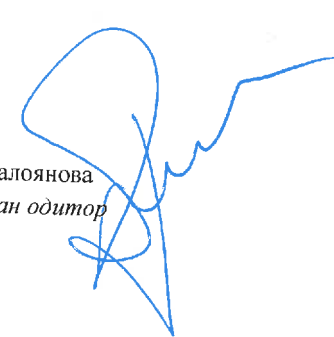

 Ноах Мааян
 Изпълнителен директор


 Павел Кадера
 Изпълнителен директор


 Маня Манова
 Финансов мениджър


Съгласно независим одиторски доклад:


 Гилбърт МакКол
 Управител
 КПМГ България ООД


 Добрина Калоянова
 Регистриран одитор


Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

	Бележка	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба за годината преди данъци			
Корекции за:		349	503
Амортизация на имоти, машини, съоръжения и оборудване и инвестиционни имоти	11,12	3,510	3,456
Нетни финансови разходи	9	2,791	3,065
		6,650	7,024
Изменение на:			
- търговски и други вземания и депозити		487	(289)
- разходи за бъдещи периоди		285	371
- търговски и други задължения и отсрочени приходи		(200)	329
Паричен поток от оперативна дейност		7,222	7,435
Изплатени данъци върху печалбата		(76)	(31)
Получени лихви	9	72	46
Нетен паричен поток от оперативна дейност		7,218	7,450
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти и други имоти, машини, съоръжения и оборудване	11,12	(207)	(1,902)
Продажба на дълготрайни активи		-	13
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(207)	(1,889)
Паричен поток от финансова дейност			
Изплатени заеми към банки		(3,170)	(2,977)
Изплатени лихви		(1,252)	(1,605)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(4,422)	(4,582)
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		2,589	979
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		9,455	8,476
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	17	12,044	9,455

Бележките на страници 6 до 30 са неразделна част от този финансов отчет.

Ноах Мааян

Изпълнителен директор

Павел Кадера

Изпълнителен директор



Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол

Управител

КПМГ България ООД



Добринка Калоянова

Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет**Бележки към финансовия отчет**

1. Статут и предмет на дейност.....	6
2. База за изготвяне	6
3. Функционална валута и валута на представяне.....	6
4. Използване на приблизителни оценки и преценки	6
5. Приходи от наеми.....	8
6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти	8
7. Други приходи	8
8. Административни разходи	9
9. Финансови приходи и разходи	9
10. Данъци	10
11. Имоти, машини и съоръжения	11
12. Инвестиционни имоти	12
13. Разходи за бъдещи периоди.....	13
14. Клиентски депозити	13
15. Търговски вземания	13
16. Други вземания.....	14
17. Парични средства и еквиваленти.....	14
18. Капитал и резерви	14
19. Заеми.....	15
20. Други нетекущи пасиви	16
21. Отсрочени приходи	16
22. Търговски и други задължения	16
23. Финансови инструменти.....	17
24. Оперативен лизинг	21
25. Ангажименти за потенциални задължения	21
26. Свързани лица.....	23
27. Събития след датата на отчетния период.....	23
28. База за измерване.....	24
29. Значими счетоводни политики.....	24
30. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени.....	30

Бележки към финансовия отчет**1. Статут и предмет на дейност**

М.О. Пловдив ЕАД („МО Пловдив“ или „Дружеството“) е търговско дружество регистрирано в Търговския регистър при Пловдивския Окръжен Съд по фирмено дело № 249/2003 година. Дружеството е учредено с цел изграждане и експлоатиране на търговски център в град Пловдив.

Дружеството притежава търговско-развлекателен комплекс, изграден върху собствен парцел в град Пловдив на ул. „Перущица“ № 8, наречен (Mall of Plovdiv) „Мол Пловдив“ или „Мола“. Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация на гореспоменатия търговско-развлекателен център, който започва дейност след официално му откриване на 19.03.2009 г.

Дружеството е еднолично акционерно дружество, като притежател на акциите му към 31 декември 2013 г. е М.О.П. Риъл Истейт ООД.

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите на Дружеството на 28 март 2014 г.

Детайлна информация за счетоводните политики на Дружеството, включително промени, са оповестени в бележки 28-30.

3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(а) Преценки

При изготвянето на този финансов отчет няма съществени критични преценки, направени от ръководството на Дружеството, с изключение на оценката на полезния живот на инвестиционния имот, определен на базата на най-добрата преценка и реалните намерения на ръководството.

(б) Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 10 – признаване на отсрочени данъчни активи: наличие на бъдещи облагаеми печалби, срещу които данъчните загуби за пренасяне могат да се използват.

Бележки към финансовия отчет**4. Използване на приблизителни оценки и преценки (продължение)****(б) Несигурност в допусканията и оценките (продължение)*****Справедливи стойности***

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котиращи цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котиращи цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е станала промяната.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в следните бележки:

- Бележка 12 – Инвестиционни имоти;
- Бележка 23 – Финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет

5. Приходи от наеми

В хиляди лева

	2013	2012
Наеми помещения	7,232	6,444
Комунални услуги	1,337	1,472
Такса смет и данък недвижими имоти, начислявани на наемателите	156	178
Такси управление, начислявани на наемателите	2,235	2,272
Такси паркинг	92	238
Други услуги	15	46
	11,067	10,650

6. Оперативни разходи за инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Бел.	2013	2012
Разходи за такси по управлението – М.О.С. Мениджмънт		343	356
Разходи за консумативи		1,631	1,587
Разходи за такса смет		155	176
Разходи за амортизация	12	3,435	3,371
Разходи за посреднически такси		162	231
Разходи за поддръжката на сградата		1,120	964
Други разходи по обслужването		7	7
		6,853	6,692

7. Други приходи

В хиляди лева

	2013	2012
Приходи от обещетения от наематели	-	963
Приходи от маркетинг и реклама	164	49
Приходи от обезценка на търговски вземания	98	-
Нетна печалба от продажба на имоти, машини и съоръжения	-	(19)
	262	993

Бележки към финансовия отчет

8. Административни разходи

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Разходи за юридически услуги		148	146
Нотариални и държавни такси		7	17
Разходи за амортизация	11	75	85
Разходи за комуникации		9	10
Разходи за счетоводни и данъчни услуги		82	27
Разходи за данъци и такси		132	114
Разходи за офис материали		1	4
Разходи за професионални услуги		21	27
Разходи за застраховки		205	205
Други разходи		77	136
		757	771

9. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2013	2012
Приходи от лихви	72	46
Други финансови приходи	3	-
Финансови приходи	75	46
Разходи за лихви	(2,860)	(3,102)
Нетни загуби от промяна на валутни курсове	(2)	(5)
Банкови такси	(4)	(4)
Финансови разходи	(2,866)	(3,111)
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	(2,791)	(3,065)

Разходът за лихви включва начислената през периода лихва по лихвени кредити и заеми, призната по метода на ефективната лихва. През периода няма финансови приходи и разходи признати директно в капитала.

Бележки към финансовия отчет

10. Данъци

Разходи за данъци

В хиляди лева

Текущ данък

Данък за текущата година

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби

	2013	2012
Текущ данък	48	90
Отсрочен данък	23	(40)
Общо разходи за данъци признати в печалби и загуби	71	50

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

Печалба за периода

Общо разходи за/(икономия от) данъци

Печалба преди данъци

Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка

Непризнати разходи за данъчни цели

Ефект от отписване на отсрочени данъчни активи

Ефективна данъчна ставка

	2013		2012
	278		453
	71		50
	<u>349</u>		<u>503</u>
10.00%	35	10.00%	50
0.29%	1	0.00%	-
10.00%	35	0.00%	-
20.29%	71	10.00%	50

Съответните данъчни периоди на Дружеството могат да бъдат обект на проверка от Данъчните органи до изтичането на 5 години от края на годината, в която е подадена декларация или е следвало да бъде подадена декларация, като могат да бъдат наложени допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева

	(Активи)		Пасиви		Нетно	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Инвестиционни имоти	(13)	(13)	-	-	(13)	(13)
Обезценка на вземания	(11)	(77)	-	-	(11)	(77)
Непризнати лихви по режима на слаба капитализация	(287)	(244)	-	-	(287)	(244)
Данъчни (активи) пасиви	(311)	(334)	-	-	(311)	(334)

Дружеството прилага данъчната ставка, определена в Закона за корпоративното подоходно облагане, която е а 10%. Отсрочените данъчни активи са признати във финансовия отчет на Дружеството доколкото то счита, че тяхното реализиране в следващите отчетни периоди е много вероятно и може да бъде установено в приемливи граници.

Бележки към финансовия отчет

10. Данъци (продължение)

Движения на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Баланс 1 януари 2012	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2012	Признати в печалби и загуби	Баланс 31 декември 2013
Инвестиционни имоти	(13)	-	(13)	-	(13)
Обезценка на вземания	(77)	-	(77)	66	(11)
Слаба капитализация	(204)	(40)	(244)	(43)	(287)
	(294)	(40)	(334)	23	(311)

11. Имоти, машини и съоръжения

В хиляди лева	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност				
Баланс към 1 януари 2012	22	102	354	478
Придобити активи	-	-	26	26
Отписани активи	-	-	(20)	(20)
Баланс към 31 декември 2012	22	102	360	484
Баланс към 1 януари 2013	22	102	360	484
Придобити активи	7	13	2	22
Отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	29	115	362	506
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс към 1 януари 2012	(11)	(53)	(63)	(127)
Амортизация за годината	(6)	(15)	(64)	(85)
Амортизация за отписани активи	-	-	7	7
Баланс към 31 декември 2012	(17)	(68)	(120)	(205)
Баланс към 1 януари 2013	(17)	(68)	(120)	(205)
Амортизация за годината	(4)	(13)	(58)	(75)
Амортизация за отписани активи	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	(21)	(81)	(178)	(280)
Балансова стойност				
Към 1 януари 2012	11	49	291	351
Към 31 декември 2012	5	34	240	279
Към 31 декември 2013	8	34	184	226

Всички активи на Дружеството са заложили съгласно договор за заем сключен с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк (виж бележка 19).

Бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

	2013	2012
Баланс на 1 януари	73,250	74,802
Придобивания през периода	317	1,819
Амортизация за периода	(3,435)	(3,371)
Баланс към 31 декември	70,132	73,250

Инвестиционният имот е заложен по договора за заем с ДСК Банк ЕАД и ОТП Банк Унгария (виж бележка 19).

Инвестиционните имоти съдържат търговски имот Mall Plovdiv, който се дава под наем на трети страни. Всеки от договорите за наем има първоначален неотменим период от 5 или 10 години с годишна рента индексирана с индекс на потребителските цени. Последващи подновявания се договарят с наемателите и средният период на подновяване е 5 години. Не се дължат условни наеми.

Справедлива стойност на инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от външен, независим оценител на имущество, имащ призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Независимият оценител определя справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството всяка година. Справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на отчетния финансов период е 81,212 хиляди лева (31 декември 2012: 90,686 хиляди лева). Справедливата стойност на инвестиционните имоти от 81,212 хил. лв. е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. (Виж бележка 4)

За целите определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти е използван метода на дисконтираните парични потоци. Моделът за оценяване отчита настоящата стойност на генерираните парични потоци от имотите, взимайки предвид очаквания ръст на наемите, периода за анулиране, ниво на заетост и други разходи, които не се заплащат от наемателите. Очакваните нетни парични потоци се дисконтират, като се използват дисконтови проценти, коригирани за риска. Сред другите фактори, при определянето на дисконтовия процент се отчита качество на сградата, нейното местонахождение (първостепенно или второстепенно), възможност за паркиране и други.

Очакваният пазарен ръст на наемите варира между 2.5% - 3.5% и е определен на база на очакваната индексация на наемите със съответния индекс на потребителските цени и също така на база на очакваното нарастване на базовите наеми на наемателите.

Нивото на заетост в модела варира между 93.3% - 98.2% за различните години (средно претеглено 96.68%). Направено е предположение, че загубите от несъбираеми наеми ще са в размер на 1,5% от общите приходи. Прието е, че периодът за анулиране е средно 3 месеца след края на всеки наем. Използваният дисконтов процент, коригиран за риска, е в размер на 10.50%. Процентът на капитализация след края на 10 годишния период варира между 8.5% и 9.75%.

Определената справедлива стойност ще се увеличи (намали) ако: очаквания пазарен ръст на наемите е по-висок (по-нисък); периодите за анулиране са по-къси (по-дълги); нивото на заетост е по-високо (по-ниско); дисконтовия процент, коригиран за риска е по-нисък (по-висок) или процентът на капитализация е по-нисък (по-висок).

Бележки към финансовия отчет

13. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

	2013	2012
Салдо на 1 януари	513	884
Увеличение през отчетния период	299	90
Отнесени на разход	(584)	(461)
Салдо на 31 декември	228	513
Не-текущи	162	265
Текущи	66	248
	228	513

Нагрупаната сума към 31 декември 2013 представлява брокерски комисионни, платени за подписаните договори за наем с наематели в размер на 216 хил. лв и имуществени застраховки на стойност 12 хил. лв.

14. Клиентски депозити

Сумата от 739 хил. лева представлява гаранционни депозити, предоставени от наемателите съгласно подписани договори за наем. Съгласно подписания с Банка ДСК и ОТП Банк договор за заем тази депозитна сметка е блокирана и сумите по нея са залог в полза на Банките. Тази сума не се взема предвид при изготвянето на отчета за паричните потоци.

15. Търговски вземания

В хиляди лева

	2013	2012
Вземания от клиенти	851	1,576
Вземания от доставчици	11	138
Обезценка на несъбираеми вземания	-	(768)
	862	946
Не-текущи	-	-
Текущи	862	946
	862	946

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 23.

Бележки към финансовия отчет

16. Други вземания

В хиляди лева

Плучени строителни гаранции
Начислени обезщетения от наематели
Други

	2013	2012
Плучени строителни гаранции	396	410
Начислени обезщетения от наематели	-	587
Други	21	34
	417	1,031

17. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

Наличности в касата
Наличности по банкови сметки
- Банкови сметки в лева
- Банкови сметки в EURO
Общо пари и парични еквиваленти

	2013	2012
Наличности в касата	8	18
Наличности по банкови сметки		
- Банкови сметки в лева	9,485	6,584
- Банкови сметки в EURO	2,551	2,853
Общо пари и парични еквиваленти	12,044	9,455

18. Капитал и резерви

Към 31 декември 2013 година акционерният капитал на Дружеството е разпредсден в 10,000 обикновени акции. Всяка акция е с номинал 10 лева. Акционерният капитал е изцяло внесен от акционерите. Притежателите на обикновените акции имат право на един глас на акция на Общото Събрание на Акционерите. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

Разликата между номиналната стойност на акциите и сумата на допълнителната паричната вноска в капитала направена през предходни периоди е отчетена като премиен резерв.

Към 31 декември 2013 г. единствен собственик на акционерния капитал на Дружеството е М.О.П. Риъл Истейт ООД.

Бележки към финансовия отчет

19. Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 23.

В хиляди лева

Нетекущи пасиви

Заеми от свързани лица

Лихвени кредити и заеми от свързани лица

Лихва дължима към свързани лица

Дългосрочна част на заеми от свързани лица

2013

2012

27,037

25,026

507

481

27,544

25,507

Заеми от банки

Заем отпуснат от ОТП Банк (номинална стойност)

Заем отпуснат от Банка ДСК (номинална стойност)

Корекция до амортизираната стойност

Дългосрочна част на банковите заеми

28,539

30,727

14,997

16,148

(782)

(1,113)

42,754

45,762

Текущи пасиви

Заеми от свързани лица

Лихвени кредити и заеми от свързани лица

Текуща част от заеми от свързани лица

-

608

-

608

Заеми от банки

Заем отпуснат от ОТП Банк (номинална стойност)

Заем отпуснат от Банка ДСК (номинална стойност)

Корекция до амортизираната стойност

Краткосрочна част на банковите заеми

2,188

2,066

1,150

1,085

(170)

-

3,168

3,151

Всички заеми от свързани лица (М.О.П. Риъл Истейт ООД) са отпуснати в евро и се олихвяват с фиксиран лихвен процент в размер на 5.4%. Неплатените лихви по заемите към свързаните лица са капитализирани на всеки годишнина от датата на сключване на съответния договор за заем, съгласно подписаните договори за заеми между тях и Дружеството.

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален Лихвен процент	Година на падеж	31 декември 2013		31 декември 2012	
				Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст-ст	Номи- нална ст-ст	Балан- сова ст- ст
Гарантирани банкови заеми получени от ОТП и ДСК	EUR	3 m Euribor + 2.3%	2024	46,874	45,922	50,026	48,913
Заеми от свързани лица и лихви към тях	EUR	5.4%	2017	27,544	27,544	26,115	26,115
Общо лихвоносни задължения				74,418	73,466	76,141	75,028

Бележки към финансовия отчет

20. Други нетекущи пасиви

В хиляди лева

Получени депозити от наематели във връзка с договори за оперативен лизинг

	2013	2012
	702	527
	702	527

21. Отсрочени приходи

Приходите за бъдещи периоди, в размер на 122 хил. лева (17 хил. лева към 31 декември 2012), представляват авансово платени наеми и сервизни такси от наемателите, отнасящи се за 2014 година.

22. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	Бел.	2013	2012
Задължения към доставчици		1,185	1,465
Задължения към свързани лица	26	29	94
Гаранции за добро изпълнение съгласно договори за строителство		776	970
Задължения към бюджета		114	(62)
Други задължения		186	167
		2,290	2,634

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 23.

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Следната таблица показва балансовите и справедливите стойности на финансовите активи и финансовите пасиви. Не е включена информация за справедливите стойности, ако балансовата стойност е разумно приближение на справедливата стойност.

31 декември 2013

31 декември 2013		Балансова стойност			Справедлива стойност
В хил. лева	Бел.	Заеми и вземания	Други фин- ви пасиви	Общо	
Финансови активи					
Търговски вземания	15	851	-	851	851
Клиентски депозити	14	739	-	739	739
Други вземания	16	417	-	417	417
Парични средства и еквиваленти	17	12,036	-	12,036	12,036
		14,043	-	14,043	14,043
Финансови пасиви					
Заеми от банки	19	-	45,922	45,922	42,238
Заем от свързано лице	19	-	27,544	27,544	25,059
Търговски задължения	22	-	1,214	1,214	1,214
Клиентски депозити	20	-	702	702	702
Други задължения	22	-	962	962	962
		-	76,344	76,344	70,175

31 декември 2012

31 декември 2012		Балансова стойност		
В хил. лева	Бел.	Заеми и вземания	Други фин- ви пасиви	Общо
Финансови активи				
Търговски вземания	15	808	-	808
Клиентски депозити	14	527	-	527
Други вземания	16	1,031	-	1,031
Парични средства и еквиваленти	17	9,437	-	9,437
		11,803	-	11,803
Финансови пасиви				
Заеми от банки	19	-	48,913	48,913
Заем от свързано лице	19	-	26,115	26,115
Търговски задължения	22	-	1,559	1,559
Клиентски депозити	20	-	527	527
Други задължения	22	-	1,137	1,137
		-	78,251	78,251

Ненаблюдаеми входящи данни

Справедливата стойност на заемите е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. За целите определяне на справедливите стойности и изчисление на дисконтираните парични потоци на заемите от свързани лица и банки е използвана официална лихвена статистика от БНБ (Българска Народна Банка) и УЦБ (Унгарска Централна Банка) към 31 декември 2013 г.

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2013	2012
Търговски вземания	15	851	808
Клиентски депозити	14	739	527
Други вземания	16	417	1,031
Парични средства и еквиваленти	17	12,036	9,437
		14,043	11,803

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Клиентите на Дружеството оперират на територията на страната.

Дружеството начислява обезценка, която представлява неговата приблизителна оценка за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания. Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции, както и колективен компонент за загуба, установен за групи от сходни активи, по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент за загуба се определя въз основа на исторически данни за плащане за подобни финансови активи.

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

Загуби от обезценка

Времевата структура на търговски вземания от клиенти към датата на отчета, които не са обезценени е както следва:

В хиляди лева

	2013	2013	2012	2012
	Отчетна ст/ст	Обезценка	Отчетна ст/ст	Обезценка
Не просрочени (0-30 дни)	367	-	414	-
Просрочени между 31-90 дни	214	-	138	-
Просрочени над 90 дни	270	-	1,024	(768)
	851	-	1,576	(768)

Въз основа на исторически данни Дружеството смята, че не са необходими обезценки по отношение на непросрочени търговски вземания. Дружеството счита, че просрочените вземания в размер на 484 хил. лева към 31 декември 2013 г. са събирами и затова не е направена обезценка към 31 декември 2013 г.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2013

В хиляди лева	Баланс ва стойност	Договорни парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	45,922	(54,160)	(4,524)	(4,637)	(14,649)	(30,350)
Заеми от свързани лица	27,544	(33,391)	-	-	(33,391)	-
Търговски задължения	1,214	(1,214)	(1,214)	-	-	-
Клиентски депозити	702	(702)	-	-	(341)	(361)
Други задължения	962	(962)	(962)	-	-	-
	76,344	(90,429)	(6,700)	(4,637)	(48,381)	(30,711)

31 декември 2012

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения						
Заеми от ДСК и ОТП	48,913	(57,456)	(3,296)	(4,525)	(14,276)	(35,359)
Заеми от свързани лица	26,115	(33,391)	(608)	-	(32,783)	-
Търговски задължения	1,559	(1,559)	(1,559)	-	-	-
Клиентски депозити	527	(527)	-	-	(527)	-
Други задължения	1,137	(1,137)	(1,137)	-	-	-
	78,251	(94,070)	(6,600)	(4,525)	(47,586)	(35,359)

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти (продължение)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск при покупки и/или продажби и/или поемане на заеми във валута, различна от функционалната валута – BGN, поради това че такива сделки са деноминирани предимно в (EUR). От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент.

Заемът в EUR от ДСК и ОТП Банк се олихвява с 3-месечен EURIBOR, плюс надбавка 2.3%.

Профил

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е, както следва:

В хиляди лева

Инструменти с фиксирана лихва

Финансови активи

Финансови пасиви

Инструменти с променлива лихва

Финансови активи

Финансови пасиви

Балансова стойност

	2013	2012
	-	-
	(27,544)	(26,115)
	(27,544)	(26,115)
	12,036	9,437
	(45,922)	(48,913)
	(33,886)	(39,476)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта (1%) в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база за 2012 г.

Ефект в хиляди лева

31 декември 2013

Инструменти с променлива лихва

Чувствителност на паричните потоци

31 декември 2012

Инструменти с променлива лихва

Чувствителност на паричните потоци

	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
	(339)	339	-	-
	(339)	339	-	-
	(395)	395	-	-
	(395)	395	-	-

Бележки към финансовия отчет**23. Финансови инструменти (продължение)****Управление на капитала**

Политиката на Ръководството на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитието на бизнеса в бъдеще.

Дружеството е акционерно дружество и като такова то е предмет на специфични капиталови изисквания. Дружеството трябва да поддържа собствен капитал, който е по-голям от регистрирания акционерен капитал, както и да поддържа законови резерви на минимално ниво от 10% от регистрирания акционерен капитал. Към 31.12.2013 и 31.12.2012 Дружеството е спазило специфичните капиталови изисквания.

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

24. Оперативен лизинг**Лизинг като наемодател**

Към 31 декември 2013 г. Дружеството е отдало под наем на оперативни лизинги около 98% от площта за отдаване под наем от своя инвестиционен имот. Повечето от подписаните договори са с опция за автоматично продължаване на сроковете за отдаване под наем.

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени лизинги са, както следва:

В хиляди лева

	2013	2012
По-малко от една година	8,420	9,155
Между две и пет години	25,435	25,000
Повече от пет години	1,610	5,883
	35,465	40,038

По време на дванадесет месечния период завършващ на 31 декември 2013 година, признатите приходи от наеми са 9,666 хиляди лева (2012: 8,954 хиляди лева).

25. Ангажменти за потенциални задължения**Заета и отдадена площ под наем**

Към 31.12.2013 г. Дружеството има подписани валидни 101 договора за отдаване под наем на търговски помещения, 13 наемни споразумения за временни щандове и 13 договора за складови помещения, които обхващат 98% от общата площ за отдаване под наем.

Договор за банков заем

На 20 декември 2006 г. е подписан договор с Национална Спестовна и Търговска Банка ООД (ОТП Банк – Унгария) и Банка ДСК ЕАД („Заемодателите“). Заемът има за цел да финансира изграждането на търговския център Пловдив. Заемодателите са предоставили на Дружеството сумата от 30.5 милиона евро, разпределени както следва: 20 милиона евро (65.55%) предоставени от ОТП Банк и 10.5 милиона евро (34.45%) предоставени от Банка ДСК.

Дружеството следва да заплаща на Заемодателите годишна такса наблюдение в размер на 10,000 евро, такса участие в размер на 0.6%, и такса организация в размер на 0.15%, върху пълния размер на главницата.

Бележки към финансовия отчет**25. Ангажименти за потенциални задължения (продължение)**

Дължимата лихва върху главницата се изчислява при лихвен процент, формиран от съответна надбавка и лихвата на междубанковия пазар за съответния период (до 2.3% годишно). Ако Дружеството не изплати изискуемо задължение към Заемодателите до датата на падежа, за периода на просрочие съответното задължение се олихвява с наказателен лихвен процент, формиран по следния начин: 3% годишна лихва плюс съответна надбавка, плюс лихвата на междубанковия пазар за периода.

Погасяването на заема ще се извърши на 60 тримесечни вноски съгласно приложена към договора схема за погасяване на главницата. Първата погасителна вноска по главницата е направена на 30 септември 2009 г.

Дружеството прие определени ограничения във връзка с Договора за Заем, подписан с Банка ДСК ЕАД и ОТП Банк („Заемодателите“). Тези ограничения се отнасят до обслужването на банковите сметки на Дружеството от Банка ДСК; подчиненост на заемите от акционери и свързани лица на основния дълг към Заемодателите; неосъществяване на други дейности, различни от одобрения проект; ограничение на правото на Дружеството да учредява каквито и да е залози върху собственост, приходи и други активи; и др.

По Договора за Заем са валидни следните обезпечения:

- Залог на вземания на М.О. Пловдив ЕАД с положително салдо във всяка сметка; всички настоящи и бъдещи вземания по лизингови договори; всички настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции предоставени от наемателите; потенциалните вземания от обезщетения; както и всички други вземания от портфейла на Дружеството.
- Първи по ред залог на банкови сметки на М.О. Пловдив ЕАД.
- Първи по ред залог на действащо предприятие на М.О. Пловдив ЕАД. В списъка на заложените недвижими имоти е поземления имот в гр. Пловдив с обща площ 17,007 кв. м. заедно с всички прилежащи към него сгради и направените по тях настоящи към датата на подписване на Договора и бъдещи подобрения.
- Залог на акции на М.О. Пловдив ЕАД – всеки акционер поема ангажимент да учреди залог върху притежаваните от него акции в полза на Заемодателите като подпише заявление за залог на всеки сертификат за притежание на акции и го предаде на Заемателите при изпълнение на Договора за Банков Заем.
- Първа по ред ипотека в полза на Заемодателите върху поземления имот в Пловдив заедно с всички прилежащи на него сгради и направените по тях настоящи и бъдещи подобрения.

Бележки към финансовия отчет

26. Свързани лица

Към 31 декември 2013, Дружеството е свързано лице със следните компании:

- (i) М.О.П. Рийл Истейт ООД – акционер;
- (ii) GE Capital Investments Holding B.V. – краен собственик;
- (iii) Куинлан Прайвит Хърбърт Клайънт Холдингс С.А.Р.Л. – междинен собственик
- (iv) Куинлан Прайвит ЕСПФ Инвестмънтс 1 – междинен собственик
- (v) Фелстоун ЛТД – краен собственик
- (vi) М.О.С. Мениджмънт ООД – под общ контрол;

Сделки с ключов ръководен персонал

Директорите и изпълнителния директор не притежават акции с право на глас, не са отпускали или получавали заеми от дружеството, не са включени в програми за допълнителни пенсионни осигурявания с изключение на задължителните законови удържки и начисления. През 2013 г. между Ръководството и Дружеството няма финансови отношения, тъй като функциите му са прехвърлени към външната фирма М.О.С. Мениджмънт ООД.

Сделки с други свързани лица

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Крайни салда към 31 декември	
	2013	2012	2013	2012
Покупка на стоки и услуги				
М.О.С. Мениджмънт – такса управление	343	356	(29)	(94)
Други				
Получени заеми от М.О.П. Рийл Истейт	(1,430)	(1,359)	(27,544)	(26,115)

27. Събития след датата на отчетния период

Няма настъпили съществени събития след датата на отчета, изискващи корекция или оповестяване в годишния финансов отчет.

Бележки към финансовия отчет

28. База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2013 г., е изготвен на основата на принципа на действащо предприятие и това е валидно и към датата на издаването му.

29. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Приходи**(i) Приходи от услуги**

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа. Дружеството се занимава с експлоатация на търговско-развлекателен комплекс и изпълнението на услуги свързани с това. Когато услугите, уредени от едно споразумение с предоставят в различни отчетни периоди, тогава задълженията се отнасят съответно по справедлива стойност към услугите.

(ii) Приходи от наеми на инвестиционни имоти

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

б) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи и разходи на Дружеството включват:

- приходи от лихви;
- разходи за лихви;
- валутни курсови печалби или загуби от финансови активи и финансови пасиви;

Лихвени приходи или разходи се признават използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

в) Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се преизчисляват във функционалната валута на Дружеството по обменните курсове на датите на транзакциите.

Парични активи и пасиви, деноминирани в чужда валута, се преизчисляват във функционалната валута по обменния курс към отчетната дата. Непарични позиции, които се оценяват по историческа цена в чуждестранна валута, не се преизчисляват.

Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Бележки към финансовия отчет

29. Значими счетоводни политики (продължение)

г) Данъци върху дохода

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби.

(i) Текущ данък

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки, влезли в сила, или по същество въведени към отчетната дата, и всички корекции за данъчни задължения или вземания за предходни години.

(ii) Отсрочен данък

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати във финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила, или са въведени по същество към отчетната дата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има правно основание за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци върху печалбата, наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущия и отсрочения данък Дружеството взема предвид ефекта от несигурни данъчни позиции и дали допълнителни данъци или лихви може да са дължими. Дружеството смята, че начисленията за данъчни задължения са адекватни за всички отворени данъчни години на базата на оценката на много фактори, включително интерпретиране на данъчни закони и предишен опит. Тази оценка се основава на приблизителни оценки и допускания и може да включва преценки за бъдещи събития. Може да се появи нова информация, според която Дружеството да промени своите преценки за адекватността на съществуващите данъчни задължения; такива промени в данъчните задължения биха засегнали разхода за данъци в периода, когато такова определяне бъде направено.

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Първоначално признаване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно (основни компоненти).

Последваща оценка

След признаване като актив дадена позиция от имоти, машини и съоръжения се отчита по нейната цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

Бележки към финансовия отчет

29. Значими счетоводни политики (продължение)

д) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

(ii) Рекласификация към инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика на инвестиционен имот, то тогава имотът се преоценява до справедлива стойност и се рекласифицира като инвестиционен имот. Всяка печалба, възникнала от тази преоценка, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като всяка остатъчна печалба се признава в ДВД и се представя в преоценъчния резерв. Всяка загуба се признава в печалбата или загубата.

(iii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

(iv) Амортизация

Амортизацията се изчислява така, че да се изпише цената на придобиване на имотите, машините, съоръженията и оборудването, намалена с очакваната им остатъчна стойност, на база линейния метод за очакваните им полезни животи, като обикновено се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за имоти, машини, съоръжения и оборудване са, както следва:

• съоръжения	25 години
• машини и оборудване	3.3 – 5 години
• стопански инвентар	6.7 години
• компютри	2-4 години.

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират, ако е подходящо.

(е) Инвестиционни имоти

(i) Признаване и оценка

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти първоначално се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно, че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

29. Значими счетоводни политики (продължение)

е) Инвестиционни имоти (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за всеобхватните доходи на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява на по-ранната от датата на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот се определят за всеки актив по-отделно, като са в границите:

- сгради и съоръжения 25 години
- оборудване 3.3 - 5 години
- стопански инвентар и други 6.7 години.

(ж) Финансови инструменти

Дружеството класифицира не-деривативните финансови активи в следните категории: заеми и вземания

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви.

(i) Не-деривативни финансови активи и финансови пасиви – признаване и отписване

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата на датата, на която те са възникнали.

Дружеството отписва финансов актив, когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

Финансови активи и пасиви се компенсират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

(ii) Не-деривативни финансови активи – оценяване

Заеми и вземания

Тези активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване те се оценяват по амортизирана стойност, по метода на ефективния лихвен процент.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

Бележки към финансовия отчет

29. Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Финансови инструменти (продължение)

(iii) *Не-деривативни финансови пасиви – оценяване*

Не-деривативни финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iv) *Акционерен капитал*Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Допълнителните разходи, пряко свързани с издаването на обикновените акции, нетно от данъчни ефекти, се признават като намаление на собствения капитал.

(з) Обезценка

(i) *Не-деривативни финансови активи*

Финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглеждат към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства за обезценка.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва: неизпълнение или просрочие от длъжника; реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които Дружеството иначе не би разглеждало; индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност; неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник; наблюдаеми данни, които показват, че има измеримо намаление на очакваните парични потоци от група финансови активи.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на тези активи, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка. Колективната проверка се прави като се групират заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческа информация за времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, и прави корекция ако текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет**29. Значими счетоводни политики (продължение)****(з) Обезценка (продължение)****(ii) Не-финансови активи**

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има индикации за обезценка. В случай, че съществуват такива индикации, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби за активи, които не са преоценени. Загуба от обезценка за преоценен актив се признава в ДВД доколкото тази обезценка не надвишава сумата на преоценъчния резерв за същия актив. Такава загуба от обезценка за преоценен актив намалява преоценъчния резерв за същия актив. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят балансовите стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(и) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очакваните бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

Бележки към финансовия отчет**30. Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат приложени по-рано в годишния период завършващ на 31 декември 2013 година, въпреки че все още не са задължителни за прилагане преди следващ период. Тези промени не са приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия* и, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.
- Промени в МСС 32 *Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви*, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия*, следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати* и продължение на отчитането на хеджирането, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага хеджиране.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (2010 и 2013) и Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – *Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено)*
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно).



КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционера на
М.О. Пловдив ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 30 финансов отчет на М.О. Пловдив ЕАД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

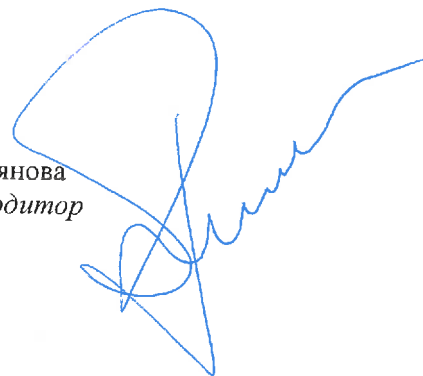
Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Борда на директорите на Дружеството на 28 март 2014 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител



Добринка Калоянова
Регистриран одитор



КПМГ България ООД
София, 2 юли 2014 година

