„САУТЪРН ПРОПЪРТИС" ЕООД

Доклад на ръководството

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

С независим одиторски доклад

ОРС

„САУТЪРН ПРОПЪРТИС" ЕООД

Годишен доклад за дейността на „САУТЪРН ПРОПЪРТИС„ ЕООД през 2014 г.

I. Обща информация за Дружеството

"Саутърн Пропъртис" ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано със съдебно решение № 1 от 08.12.2006 г, дело № 14872/2006 година на Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Дружеството е вписано в Търговския Регистър на Република България на 27.10.2009 г. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1202, община Възраждане, ул. „Георг Вашингтон" № 24, ет. 3, офис 6.

Едноличен собственик на капитала е Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид, остров Гърнси регистрирано под номер 44424.

Дружеството се управлява и представлява от Оливър Патрик Кадоган.

Основния капитал на Дружеството възлиза на 5,000 лева, разделен на 100 дяла по 50 лева. Към датата на доклада капитала е изцяло внесен.

Основната дейност на Дружеството е покупко-продажба, строеж, обзавеждане и отдаване под наем на недвижими имоти. През 2008 г. Дружеството приключва процеса на изграждане на инвестиционен имот – бизнес сграда с адрес: София, ул. „Георг Вашингтон„ № 24. Справедливата стойност на инвестиционния имот по оценка от лицензиран оценител – ДТЦ Дебенхам Ти Люнг Лимитид (DTZ Debenham Tie Leung Limited) – Лондон към 31.12.2014 е 3,618 хил. лв.

II. Резултати от дейността на „Саутърн Пропъртис" ЕООД през 2014 г.

Към 31.12.2014 г. Дружеството отдава под наем инвестиционен имот като заетите площи са в размер на 2,081 кв.м

В хиляди лева	**2014**	**2013**
Приходи от наем	412	429
	412	429

Инвестиционни имоти

В хиляди лева	**Бел.**	**2014**	**2013**
Баланс на 1 януари		3,814	3,912
Придобивания		-	7
Промяна в справедливата стойност		(196)	(105)
Баланс към 31 декември		**3,618**	**3,814**

През 2014 г. дружеството не е правило разходи по подобрения на инвестиционния имот.

Разходите по управление и поддържка на инвестиционен имот за 2014 г. възлизат на 264 хил. лв. (2013 г.: 256 хил. лв.).

Дружеството реализира загуба за 2014 г. в размер на 279 хил. лв. (2013 г.: 479 хил. лв.), която е формирана основно от разходите от оценката на инвестиционния имот по справедлива стойност в размер на 196 хил. лв. (виж таблицата по-горе), както и на разходите за лихви, начислени по заемите от компанията майка.

III. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет

След датата на отчета няма съществени събития, изискващи допълнително оповестяване или корекции във финансовия отчет.

IV. Бъдещо развитие на Дружеството

При изготвянето на финансовите отчети не е приложен принципа на действащо предприятие, а отчетите са изготвени на ликвидационна база.

Валидността на принципа на действащо предприятие зависи от намерението на компанията майка и едноличен собственик на капитала - Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид, остров Гърнси да продаде инвестиционният имот. На 14 септември 2012 г. Ръководството на Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид взима решение за преустановяване на дейността на Групата (Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид и неговите дъщерни дружества). Одобрена е инвестиционна стратегия, предвиждаща реализация на портфейла от активи, притежавани от Групата, последвана от разпределение на нетните постъпления към собствениците и предприемане на действия по ликвидация на Групата. В следствие на това, Ръководството на Дружеството взима решение, че принципът на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще не е приложим по отношение на финансовия отчет към 31 декември 2014 г. Принципът на действащо предприятие не е бил приложен и по отношение на финансовите отчети към 31 декември 2013г. и 31 декември 2012г.

Считано от 31 декември 2012г., инвестиционните имоти на Дружеството са рекласифицирани и оценени като текущи. Останалите налични активи са оценени по по-ниската от нетна реализуема стойност и историческа стойност, а пасивите са представени по стойност, представляваща най-добро предположение за сумата, необходима за тяхното погасяване.

Въпреки гореизложеното, ръководството на Дружеството ще съсредоточи усилията си към запазване на сключените дългосрочни договори за наем на инвестиционния имот и сключване на нови за незаетите части. Очакваните приходи през следващите 3 години възлизат на 83 хил. евро. Оценката е направена на база сключените договори, но предвид незаетите площи, които има в сградата, както и продължения договор с Обединена Българска Банка АД за наетите от нея площи. В допълнение, Дружеството има сключени договори с няколко от водещите посреднически агенции за недвижими имоти в България.

V. Условни задължения

Към датата на съставянето на финансовия отчет Саутърн Пропъртис ЕООД няма условни задължения.

VI. Информация, изисквана на основание чл.187д и чл.247 от Търговския закон

ОРС

През 2014 г. Дружеството се управлява от Оливър Кадоган. Същият не е на трудов договор към Дружеството. През 2014 г. на Оливър Кадоган не е начислявано и не е изплащано възнаграждение.

VII. Управление на капитала

Инвеститорската цел на групата е да предложи на акционерите високо ниво на доход и потенциал за значителен растеж на капитала чрез инвестиране във верига от офиси, имоти за отдаване под наем, индустриални и резидентни собствености в Турция, България, Румъния и Украйна.

Политиката на Фонда е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститори, кредитори и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

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

VIII. Управление на финансовия риск

Групата има експозиция към следните рискове възникващи от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск
- оперативен риск

Кредитен риск

Кредитния риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от наематели.

VIII. Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск

Ликвиден риск е риска, че Дружеството няма да е в състояние да изпълни своите финансови задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби и без да се излага на риск репутацията на Дружеството.

Голямата част от имота е отдаден под наем. Генерираните парични потоци позволяват на Дружеството да посреща задълженията си във връзка с получения заем от компанията майка.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът че, при промяна на пазарните цени, като валутни курсове, лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и контролира експозицията на пазарния риск с приемливи параметри, като се оптимизира възвращаемостта на дейността.

ОРС

Валутен риск

Дружеството е страна по кредити единствено в евро и осъществява сделки в чуждестранна валута, предимно в евро, поради което не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс.

Към настоящият момент Дружеството не се нуждае и не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска.

Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружесвото е минимален, тъй като лихвените проценти по договорите за заем, по които то е страна във взаимоотношенията си с компанията майка, са фиксирани.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите.

София, 22.03.2015 г.

Управител :.....
/Оливър Кадоган/

Саутърн Пропъртис ЕООД

Съдържание

	Стр.
Доклад на ръководството	
Финансов отчет:	
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	6-24
Независим одиторски доклад	

Отчет за финансовото състояние

към 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2014	2013
Текущи активи			
Инвестиционен имот	12	3,618	3,814
Търговски и други вземания	13	44	39
Парични средства и парични еквиваленти	14	110	93
Общо текущи активи		3,772	3,946
Общо активи		3,772	3,946
Собствен капитал			
Основен капитал	15	5	5
Печалби и загуби		(8,031)	(7,752)
Общо капитал и резерви		(8,026)	(7,747)
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	21	11,739	11,648
Търговски и други задължения	17	59	45
Общо текущи пасиви		11,798	11,693
Общо пасиви		11,798	11,693
Общо собствен капитали и пасиви		3,772	3,946

Бележките на страници 5 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Оливър Патрик Кадоган
Управител

Живко Георгиев Жеков
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

За годината, приключваща на към 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2014	2013
Приходи от наем	6	412	429
Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	7	(196)	(105)
Разходи по управление и поддръжка на имот	8	(264)	(256)
Брутна печалба/(загуба)		(48)	68
Административни разходи	9	(127)	(127)
Резултат от оперативна дейност		(175)	(59)
Финансови разходи	10	(104)	(420)
[illegible]		(104)	(420)
Печалба/(загуба) преди данъци		(279)	(479)
Приходи/(разходи) от/за данъци	11	-	-
Печалба / (загуба) за периода		(279)	(479)
Общо всеобхватен доход за периода		(279)	(479)

Бележките на страници 5 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Оливър Патрик Кадоган
Управител

Живко Георгиев Жеков
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

За годината, приключваща на към 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	**Регистриран капитал**	**Натрупана загуба**	**Общо**
Баланс към 1 януари 2013 г.		5	(7,273)	(7,268)
Всеобхватен доход за периода:				
Нетна загуба за годината		-	(479)	(479)
Общо всеобхватен доход за периода		-	(479)	(479)
Баланс към 31 декември 2013 г.	*15*	5	(7,752)	(7,747)
Баланс към 1 януари 2014 г.		5	(7,752)	(7,747)
Всеобхватен доход за периода:				
Нетна загуба за годината		-	(279)	(279)
Общо всеобхватен доход за периода		-	(279)	(279)
Баланс към 31 декември 2014 г.	*15*	5	(8,031)	(8,026)

Бележките на страници 5 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Оливър Патрик Кадоган
Управител

Живко Георгиев Жеков
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД

Цветелина Колева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември *В хиляди лева*	**Бележка**	**2014**	**2013**
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба за годината		(279)	(479)
Корекции за:			
Разходи за лихви	10	102	417
Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	7	196	105
Други финансови разходи	10	2	3
Изменение на:			
- търговски и други вземания	13	(5)	8
- търговски и други задължения		11	(5)
Паричен поток от оперативна дейност		27	49
Изплатени лихви		(10)	(42)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		17	7
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти	12	-	(7)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-	(7)
Парични потоци от финансова дейност			
Плащания по заеми и кредити		-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		-	-
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		17	-
Парични средства и парични еквиваленти в началото на 1 януари	14	93	93
Парични средства и парични еквиваленти на 31 декември	14	110	93

Бележките на страници 5 до 24 са неразделна част от този финансов отчет.

Оливър Патрик Калоган
Управител

Живко Георгиев Жеков
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител
КПМГ България ООД,

Цветелина Колева
Регистриран одитор

Бележки към годишния финансов отчет

		Стр.			Стр.
1.	Статут и предмет на дейност	6	12.	Инвестиционни имоти	17
2.	База за изготвяне	6-7	13.	Търговски и други вземания	18
3.	Значими счетоводни политики	7-11	14.	Пари и парични еквиваленти	18
4.	Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано	11-13	15.	Капитал	18
5.	Определяне на справедливите стойности	13	16.	Отсрочени данъчни активи и пасиви	18
6.	Приходи от наеми	15	17.	Търговски и други задължения	19
7.	Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	15	18.	Лихвени заеми и кредити	19
8.	Разходи по управление и поддръжка на имота	15	19.	Финансови инструменти	19-22
9.	Административни разходи	16	20.	Оперативен лизинг	23
10.	Финансови приходи и разходи	16	21.	Сделки със свързани лица	24
11.	Данъци	16	22.	Събития след датата на отчета	24

Бележки към годишния финансов отчет

1. Статут и предмет на дейност

"Саутърн Пропъртис" ЕООД („Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано със съдебно решение № 1 от 08.12.2006 г, дело № 14872/2006 година на Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Дружеството е вписано в Търговския регистър на Република България с ЕИК 175186908. Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София 1202, община Възраждане, ул. „Георг Вашингтон" № 24, ет. 3, офис 6.

Основната дейност на Дружеството е покупко-продажба, строеж, обзавеждане и отдаване под наем на недвижими имоти, както и всякаква друга дейност незабранена от закона.

Едноличен собственик на капитала е Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид, остров Гърнси регистрирано под номер 44424.

Дружеството се управлява и представлява от Оливър Патрик Кадоган.

2. База за изготвяне

(а) Прекратяване на принципа на действащо предприятие

При изготвянето на този финансов отчет не е приложен принципа на действащо предприятие, а отчетът е изготвен на ликвидационна база.

Валидността на принципа на действащо предприятие зависи от намерението на компанията майка и едноличен собственик на капитала – Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид, остров Гърнси да продаде инвестиционният имот. На 14 септември 2012г. Ръководството на Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид взима решение за преустановяване на дейността на Групата (Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид и неговите дъщерни дружества). Одобрена е инвестиционна стратегия, предвиждаща реализация на портфейла от активи, притежавани от Групата, последвана от разпределение на нетните постъпления към собствениците и предприемане на действия по ликвидация на Групата. В следствие на това, Ръководството на Дружеството взима решение, че принципът на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще не е приложим по отношение на финансовия отчет към 31 декември 2014г.

Считано от 31 декември 2012г., инвестиционните имоти на Дружеството са рекласифицирани и оценени като текущи. Останалите налични активи са оценени по по-ниската от нетна реализуема стойност и историческа стойност, а пасивите са представени по стойност представляваща най-добро предположение за сумата, необходима за тяхното погасяване.

(б) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Към 31 декември 2014г. и 31 декември 2013г. дружеството е изготвило финансовите си отчети на база на предположението, че дружеството не е действащо предприятие.

Финансовия отчет е одобрен за издаване от Ръководството Дружеството на 22 март 2015 г.

Бележки към годишния финансов отчет

2. База за изготвяне (продължение)

(в) Функционална валута

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

(д) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики на Дружеството са приложени последователно във всички периоди представени в тези финансови отчети, освен както е упоменато по-долу:

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2014 г.

- Оповестявания на възстановими стойности на нефинансови активи (промени в МСС 36);
- КРМСФО 21 *Налози;*
- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и пасиви;*
- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия*, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011)

а) Промени в МСС 36
Тази промяна в счетоводната политика не доведе до значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството.

б) Разяснение 21 – Налози
Тази промяна в счетоводната политика не доведе до значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството.

в) Промени в МСС 32
Промените в МСС 32 нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

г) Нов комплект стандарти за консолидация

Дружеството е приложило МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), с начална дата 1 януари 2014 г.

Тези промени в счетоводната политика нямат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.

Прилагането на тези нови/променени стандарти няма съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като не доведе до промяна в счетоводната политика

Както е указано в бележка 2 (а), финансовият отчет е изготвен на ликвидационна база. Тази база и съответното й влияние върху счетоводните политики за 2014г. са отразени по-долу. Сравнителните данни не са преизчислени, тъй като това не е промяна на счетоводната политика.

(а) Сделки в чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута, превалутирана по курса в края на периода. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. 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.

ОРС

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

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. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират 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.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, и пари и парични еквиваленти.

Заеми и вземания

Вземанията са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване вземанията се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

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.

(ii) Недеривативни финансови пасиви

Дружеството признава финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират 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.

ОРС

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(ii) Недеривативни финансови пасиви

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Други финансови пасиви включват заеми и кредити,и търговски и други задължения.

(iii) Капитал

Основният капитал на Дружеството е записан по историческа цена към датата на регистрация.

(в) Инвестиционни имоти

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 се оценяват по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Към 31 декември 2014 г. финансовият отчет е изготвен на ликвидационна база, като инвестиционния имот е оценен по справедлива стойност, което е по-ниска от неговата отчетна стойност към датата на отчета, и отразява очакваните постъпления от продажба на актива в краткосрочен план, съгласно намеренията на едноличния собственик на капитала на Дружеството.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Стойността на инвестиционните имоти, придобити по стопански начин, включва направените разходи за материали, директно вложен труд, разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до състояние необходимо за неговата експлоатация и капитализирани разходи по заеми.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби. Когато преоценените активи се продадат, сумите, включени в преоценъчен резерв, се рекласифицират в неразпределена печалба или загуба.

Когато употребата на инвестиционен имот се промени така че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи при положение, че първоначалната им цена е равна или по-голяма от прага на същественост от 3,000 лева.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка на активи

(i) Недеривативни финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активите на Дружеството се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства че едно или повече събития са имали негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив.

Загуба от обезценка за финансов актив отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разлика между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент.

Индивидуално значими финансови активи се тестват за обезценка на индивидуална база. Останалите финансови активи се оценяват колективно в групи, които имат сходни характеристики на кредитен риск.

Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

(д) Приходи

(i) Приходи от наеми

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.

(е) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по депозити. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, загуби от операции в чуждестранна валута.

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

(ж) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Данъци (продължение)

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в 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.

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.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци 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 текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, отразена в бележка 2 (а) по-горе.

4. 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 по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2014 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

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

- Годишни подобрения в МСФО, Цикъл 2010-2012 и 2011-2013. Подобренията въвеждат единадесет промени в девет стандарта и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;

Бележки към годишния финансов отчет

- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители. Не се очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма планове с дефинирани доходи, които включват вноски от служители или трети лица.

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 24 юли 2014);
- МСФО 14 Регулаторни разсрочвания на суми (издаден 30 януари 2014);
- МСФО 15 Приходи от договори с клиенти (издаден 28 май 2014);
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 28: Инвестиционни предприятия: Прилагане на изключенията от консолидация (издадени на 18 декември 2014);
- Промени в МСС 1 Инициатива за оповестяване (издадени 18 декември 2014);
- Годишни подобрения в МСФО Период 2012-2014 (издадени 25 септември 2014)
- Промени в МСФО 10 и МСС 28: Продажба или апорт на активи между инвеститор и неговото асоциирано или съвместно предприятие (издадени 11 септември 2014);
- Промени в МСС 27 – Метод на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети (издадени 12 август 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 41 – Плододаващи растения (издадени 30 юни 2014);
- Промени в МСС 16 и МСС 38 – Пояснение за допустимите методи за амортизация (издадени 12 май 2014);
- Промени в МСФО 11 – Отчитане на придобиване на дялове в съвместни дейности (издадени 6 май 2014).

ОРС

Бележки към годишния финансов отчет

5. Определяне на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

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: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.

- Ниво 2: входящи данни различни от котирани 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 19 – Финансови инструменти.

ОРС

Бележки към годишния финансов отчет

6. Приходи от наем

Към 31.12.2014 г. Дружеството отдава под наем инвестиционен имот като заетите площи са в размер на 2,081 кв.м.

В хиляди лева	**2014**	**2013**
Приходи от наем	412	429
	412	429

7. Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот

Съгласно политиката на Групата, инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват на всеки 6 месеца – към 30 юни и към 31 декември от независима оценителска компания, оценяваща имотите на цялата група, с подходящи професионални квалификации и опит при оценка на сходни имоти – ДТЦ Дебенхам Ти Люнг Лимитид (DTZ Debenham Tie Leung Limited), Лондон. На база направената оценка на справедлива стойност на имота към 31 декември 2014 г., е призната загуба в размер на 196 хил. лв. (2013: 105 хил. лв.).

8. Разходи по управление и поддръжка на имота

В хиляди лева	**2014**	**2013**
Възнаграждение за управление на сграда	210	198
Консултантски и правни услуги	1	-
Застраховка	9	9
Комисионни	8	-
Данък недвижими имоти	13	13
Консумативи	8	18
Такса битови отпадъци	15	18
	264	256

ppc

Бележки към годишния финансов отчет

9. Административни разходи

В хиляди лева	2014	2013
Администриране на дружеството	86	86
Разходи за счетоводни и одиторски услуги	34	34
Управление на доверителна сметка	7	7
	127	127

10. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2014	2013
Финансови приходи	-	-
Разходи за лихви	(102)	(417)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(2)
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	(104)	(420)
Нетни финансови приходи/(разходи), признати в печалби и загуби	(104)	(420)

11. Данъци

В хиляди лева	2014	2013
Текущ данък		
Данък за текущата година	-	-
	-	-
Отсрочени данъци		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Отписани отсрочени данъчни активи	-	-
	-	-
Общо приходи/(разходи) за данъци	-	-

ОРС

Бележки към годишния финансов отчет

11. Данъци (продължение)

Обяснение на ефективната данъчна ставка *В хиляди лева*	%	2014	%	2013
Загуба преди данъци		(279)		(479)
Данък базиран на законовата данъчна ставка	(10%)	(28)	(10%)	(48)
Текущи загуби за които не е признат отсрочен данъчен актив	10.8%	30	5.9%	28
Други временни разлики, за които не се признава отсрочен данъчен актив	0.1%	2	4.1%	(20)
	-	-	-	-

12. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Бел.	2014	2013
Баланс на 1 януари		3,814	3,912
Придобивания		-	7
Промяна в справедливата стойност	7	(196)	(105)
Баланс към 31 декември		3,618	3,814

Инвестиционните имоти на Дружеството се оценяват на всеки 6 месеца – към 30 юни и към 31 декември от независима оценителска компания, оценяваща имотите на цялата група, с подходящи професионални квалификации и опит при оценка на сходни имоти – ДТЦ Дебенхам Ти Люнг Лимитид (DTZ Debenham Tie Leung Limited), Лондон. Справедливите стойности се базират на пазарни цени, които са приблизителната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия, където страните са действали информирано, честно и без принуда.
Оценяването на справедливата стойност на имота в размер на 3,618 хиляди лева е категоризирано като справедлива стойност ниво 3, на базата на изходните параметри в използваната техника за оценяване.

Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни
Техниката за оценяване използвана от оценителя се базира на метода на капитализация на доходите. Значимите ненаблюдаеми входящи данни включват средни текущи наемни нива на квадратен метър, както и норма на капитализация.

DPC

Бележки към годишния финансов отчет

13. Търговски и други вземания

В хиляди лева	2014	2013
Вземания от клиенти по договори за отдаване на офис пространства под наем	41	36
Други вземания	3	3
	44	39

Вземанията от клиенти включват вземане по договори за наем в сградата на ул. Георг Вашингтон № 24.

Начислената от Дружеството обезценка е нула лева. (2013: нула лева).

14. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	2014	2013
Парични средства в каса	2	2
Парични средства в банки	108	91
	110	93

15. Капитал

Дружественият капитал е отчетен по номинална стойност в съответствие със съдебната регистрация.

Към 31 декември 2014 г. дружественият капитал е в размер на 5 хил. лв.

16. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Към 31 декември 2014г. и 31 декември 2013г. няма признати отсрочени данъчни активи или пасиви. Отсрочени данъчни активи не са били признати по отношение на следните позиции:

В хиляди лева	2014	2013
Инвестиционни имоти	343	356
Данъчни загуби	167	137
	510	493

Отсрочените данъчни активи не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични срещу които Дружеството да може да ги използва. Данъчните загуби могат да се пренасят до 5 години от възникването им.

Бележки към годишния финансов отчет

17. Търговски и други задължения

Краткосрочните задължения, представляват задължения по получени услуги по управление на инвестиционния имот и услуги по администриране на дружеството. Данъчните задължения включват ДДС по справка-декларация за м. декември 2014 на стойност 2 хил. лв. Към края на м. февруари 2015 г. всички задължения са изплатени.

18. Лихвени заеми и кредити

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно лихвени заеми и кредити, които се отчитат по амортизируема стойност. Повече информация за въздействието на лихвения процент и валутен риск върху Дружеството се съдържа в бележка 19 *Финансови инструменти.*

Дружеството е страна по договори за заем от компанията майка - Ийстърн Юръпиън Пропърти Фънд Лимитид. Към 31 декември 2014, Саутърн Пропъртис ЕООД има един договор за заем в размер на 1.9 млн. евро, от който към датата на отчета са усвоени 1.645 млн. евро и втори договор, с максимален размер за усвояване в размер на 4.08 млн. евро, от който са усвоени 2.62 млн. евро. Целта на кредитите е била да финансира закупуването и реконструкцията на инвестиционния имот на улица „Джордж Вашингтон". Договорената лихва и по двата заема е 3 мес. EURIBOR плюс 1% на годишна база. И двата заема са продължени до 31 декември 2015 г.

Дружеството има и предоставен безлихвен заем от майката в размер на 29 хил. евро. Същият е предоставен за изплащане на задължение на Саутърн Пропъртис ЕООД по застрахователни полици, издадени от Ейч Ес Би Си Иншурънс Брокърс Лимитид.

Получени заеми

В хиляди лева	**2014**	**2013**
Текущи задължения		
Получен заем от Ийстърн Юръпиън Фънд Лимитид	8,342	8,342
Лихва по заеми	3,340	3,249
Безлихвен заем от Ийстърн Юръпиън Фънд Лимитид	57	57
Общо получени заеми	11,739	11,648

				31 Декември 2014		**31 Декември 2013**	
Вид заем	**Валута**	**Номинален %**	**Година на падеж**	**Номинал**	**Отчетна стойност**	**Номинал**	**Отчетна стойност**
Заем от компанията майка	EUR	3 month ERIBOR+1%	2015	3,296	4,646	3,296	4,610
Заем от компанията майка	EUR	3 month ERIBOR+1%	2015	5,046	7,036	5,046	6,981
Заем от компанията майка	EUR	-	2015	57	57	57	57

Бележки към годишния финансов отчет

19. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове възникващи 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Кредитен риск

Кредитния риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения.

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от наематели.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	*Бел.*	2014	2013
Вземания от клиенти	*13*	41	36
Пари и парични еквиваленти	*14*	108	91
		149	127

Бележки към годишния финансов отчет

19. Финансови инструменти (продължение)

Максималната кредитна експозиция към отчетната дата за търговски вземания на дружеството, по географски райони:

		Балансова стойност	
В хиляди лева	*Бел.*	**2014**	**2013**
В страната		41	36
	13	41	36

Времевата структура на търговските вземания на дружеството към отчетната дата е:

		Брутна сума	Брутна сума
В хиляди лева	*Бел.*	**2014**	**2013**
С период от 0 – 30 дена		11	9
От 31-60 дена		2	-
От 61 – 120 дена		1	-
Над 121 дена		27	30
	13	41	39

Ликвиден риск

Ликвиден риск е риска, че Дружеството няма да е в състояние да изпълни своите финансови задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби и без да се излага на риск репутацията на Дружеството.

31 Декември 2014	**Отчетна стойност**	**Договорени парични потоци**	**6 месеца или по-малко**	**6 – 12 месеца**	**1 -2 години**	**2 – 5 години**	**Над 5 години**
В хиляди лева							
Недеривативни финансови инструменти							
Заеми от компанията майка	11,739	(11,739)	-	(11,866)	-	-	-
Търговски задължения	57	(57)	(57)	-	-	-	-
	11,796	(11,796)	(57)	(11,866)	-	-	-

31 Декември 2013	**Отчетна стойност**	**Договорени парични потоци**	**6 месеца или по-малко**	**6 – 12 месеца**	**1 -2 години**	**2 – 5 години**	**Над 5 години**
В хиляди лева							
Недеривативни финансови инструменти							
Заеми от компанията майка	11,648	(11,756)	-	(11,756)	-	-	-
Търговски задължения	44	(44)	(44)	-	-	-	-
	11,692	(11,800)	(44)	(11,756)	-	-	-

Бележки към годишния финансов отчет

19. Финансови инструменти (продължение)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът че, при промяна на пазарните цени, като валутни курсове, лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и контролира експозицията на пазарния риск с приемливи параметри, като се оптимизира възвращаемостта на дейността.

Валутен риск

Дружеството е страна по кредити единствено в евро и осъществява сделки в чуждестранна валута, предимно в евро, поради което не е изложено на риск, свързан с възможните промени на валутния курс.

Към настоящият момент Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска.

Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружесвото е минимален, тъй като лихвените проценти по договорите за заем, по които то е страна във взаимоотношенията си с компанията майка, са фиксирани.

В следващата таблица се включват отчетната стойност на финансовите инструменти според видовете лихвен процент:

В хиляди лева	**2014**	**2013**
Инструменти с фиксирана доходност		
Финансови активи	110	91
Финансови пасиви	(11,682)	(11,591)
	(11,572)	(11,500)

Бележки към годишния финансов отчет

19. Финансови инструменти (продължение)

Справедлива стойност спрямо отчетна стойност

Ръководството е извършило анализ на финансовите инструменти, по които Дружеството е страна към датата на финансовия отчет, за да бъдат определени техните справедливи стойности и съответните им нива в йерархията на справедливите стойности.

(i) Дружеството не е страна по финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност към 31 декември 2014 г. Посочената по-долу информация за справедливи стойности е представена единствено за целите на оповестяването.

(ii) Ръководството счита, че справедливите стойности на следните финансови инструменти са разумни приближения на техните справедливи стойности:

- търговски и други вземания (бележка 13),
- краткосрочните финансови пасиви, включващи получени заеми (бележка 18)
- търговски и други задължения (бележка 17)
- парични средства (бележка 14)

Въпреки че Дружеството смята, че оценките на справедливи стойности са правилни, употребата на различни методики и предположения може да доведе до определяне на различни справедливи стойности.

През отчетния период Дружеството не е извършило прехвърляне на финансови инструменти между отделните нива на йерархията на справедливите стойности.

20. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти (виж бележка 6).

В хиляди лева	**2014**	**2013**
По-малко от една година	115	399
Между една и пет години	48	162
Повече от пет години	-	-
	163	561

Бележки към годишния финансов отчет

21. Сделки със свързани лица

В хиляди лева	2014	2013
Сделки		
Получени заеми от Ийстърн Юръпиън Фанд Лимитид	-	-
Върнати заеми на Ийстърн Юръпиън Фанд Лимитид	-	-
Начислена лихва по заема	102	417

Задължения	2014	2013
Получени заеми от Ийстърн Юръпиън Фанд Лимитид	8,342	8,342
Лихва по заема	3,340	2,249
Безлихвен заем от Ийстърн Юръпиън Фанд Лимитид	57	57
	11,739	**11,648**

През годината не са начислявани и не са плащани възнаграждения на управителя на Дружеството.

22. Събития след датата на отчета

Към датата на финансовия отчет няма съществени събития, изискващи допълнително оповестяване или корекции във финансовите отчети.

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 едноличния собственик на
Саутърн Пропъртис ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 24 финансов отчет на Саутърн Пропъртис ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2014 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 съществените 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.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл"), швейцарско юридическо лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията ЕИК 040595851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2014 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.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на бележка 2 (а) към финансовия отчет. На 14 септември 2012г. ръководството на едноличния собственик на капитала на Дружеството, Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид, взима решение за преустановяване на дейността на Групата (Истърн Юропиан Пропърти Фанд Лимитид и неговите дъщерни дружества). Одобрена е инвестиционна стратегия, предвиждаща реализация на портфейла от активи, притежавани от Групата, последвана от разпределение на нетните постъпления към собствениците и предприемане на действия по ликвидация на Групата. В следствие на това, при изготвянето на годишния финансов отчет на Дружеството не е приложен принципа на действащо предприятие. Считано от 31 декември 2012г., нетекущите активи на Дружеството, включващи инвестиционен имот са рекласифицирани и оценени като текущи.

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 2014 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от Управителя на Дружеството на 22 март 2015 г., се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Цветелина Колева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 02 юни 2015 година