ХАНЗА ИМОБИЛИЕН ООД
HANSA IMMOBILIEN OOD

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
FINANCIAL STATEMENTS

За годината, приключваща на 31 декември 2013 година
for the year ended 31 December 2013

Съдържание
Table of Contents

Доклад за дейността
Management Report 2

Доклад на независимия одитор
Independent auditors' report 6

Отчет за финансовото състояние
Statement of financial position 10

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход
Statement of profit or loss and other comprehensive income 12

Отчет за промените в собствения капитал
Statement of changes in equity 14

Отчет за паричните потоци
Statement of cash flows 16

Бележки към финансовия отчет
Notes to the financial statements 18

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз, за годината, приключваща на 31.12.2013 г. Този отчет е одитиран от КПМГ България ООД.

1. Обща информация

Ханза Имобилиен ООД е регистрирано през 2005 г. като дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на дружеството е в областта на недвижимите имоти. Дружеството започва своята дейност през 2006 г., когато придобива недвижим имот в София.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район Оборище, Сердика Офиси, бул. Ситняково 48, ет.7.

2. Собственост и управление

Дружеството е с капитал в размер на 10 175 300 лева, разпределен в 101 753 дяла по 100 лева всеки.

Собственици на капитала са:

ЦЕЕ Пропърти-Инвест Имобилиен ГмбХ със седалище във Виена, регистрирано под фирмен номер 205014t в търговски съд Виена – собственик на 34 596 дяла, представляващи 34% от капитала;

Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, Германия, със седалище в Хамбург, вписано в търговския регистър на гр. Хамбург под номер HRA 103976 – собственик на 67 157 дяла, представляващи 66% от капитала.

Компанията се представлява от управителите: Хенинг Егерс и д-р Томас Фине; граждани на Федерална Република Германия. Представителството се извършва от тях двамата, действащи заедно.

MANAGEMENT REPORT

Management of the Company presents the annual report and the financial statements prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union for the year ended 31 December 2013. These financial statements have been audited by KPMG Bulgaria OOD.

1. General information

Hansa Immobilien OOD was registered in 2005 as a limited liability company. The scope of the business activity of the company is in the area of the real estates. The Company started its business activity in 2006 when it acquired a real estate in Sofia.

The registered seat and the management address of the Company are in Sofia, Oborishte District, Serdica Offices, 48 Sitnyakovo Blvd., 7th fl.

2. Ownership and Management

The share capital of the company is BGN 10 175 300, split in 101 753 shares, BGN 100 each.

Owners of the shares are:

CEE Property Invest Immobilien GmbH, a limited liability company registered with Commercial court of Vienna under company file FN 205014t with its seat in Vienna, Austria – owner of 34 596 shares representing 34% of the capital;

Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG, Germany, with its seat in Hamburg, registered under HRA 103976 with Commercial register of the regional court in Hamburg – owner of 67 157 shares representing 66% of the capital.

The Company is managed by the managers and is represented jointly by them: Mr. Henning Eggers and Dr. Thomas Finne citizens of the Federal Republic of Germany.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

2. Собственост и управление (продължение)

MANAGEMENT REPORT

2. Ownership and Management (continued)

Резултатите от дейността на Дружеството са както следва (в хиляди лева):
The results of the business activity of the Company are as follows (in thousands BGN):

Показатели ***Indicators***	**2013**	**2012**
Приходи *Revenue*	3 669	3 786
Себестойност на продажбите *Cost of sales*	(2 945)	(2 903)
Други приходи *Other income*	16	-
Разходи от основна дейност *Operating expenses*	(53)	(138)
Финансови приходи/(разходи), нето *Financial income/expense, net*	109	6
Активи *Assets*	11 790	11 819
Печалба / (загуба) *Profit/(loss)*	727	676
Задължения *Liabilities*	269	1 025

Активите на Дружеството се състоят основно от недвижим имот – земя, намираща се в централната част на София и машини, съоръжения и оборудване. Дейността на Дружеството се финансира чрез приходи от дейността и собствен капитал.

В хода на своята обичайна дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Усилията на ръководството на дружеството са концентрирани в идентифициране, оценка и наблюдение на потенциалните области, където е възможно да възникнат рискове, както и в планирането и предприемането на съответните мерки. Оповестяването на тези рискове, както и предприеманите от ръководството мерки, са описани в бележка 20 от финансовия отчет.

The assets of the company consist mainly of real estate property - a land located in the central part of Sofia and property, plant and equipment. The activities of the Company are financed through income from its business activity and equity.

In the course of its activities a business entity is exposed to various financial risks: currency risk, credit risk, liquidity risk and market risk. The efforts of the management of the Company are focused on identifying, measurement, monitoring of the potential areas of risk as well as planning and carrying out of the respective activities. The exposure to these risks and the management response are disclosed in note 20 of these financial statements.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

3. Дейности и перспективи

През 2006 г. Ханза Имобилиен ООД придобива недвижим имот в гр. София, с идентификатор 68134.409.210, с номер по предходен план - квартал 164, УПИ №VI - 550, район Оборище, бул. Ситняково, като част от инвестиционния проект Сердика Център София. През 2007 г. дружеството учредява безсрочно право на строеж за изграждане на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи Сердика Център София съответно на Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София за частта търговски център и на ЦЕЕ Пропърти България ЕООД за офис частта на проекта. След сделката Ханза Имобилиен ООД запазва интереса си, свързан със собствеността на земята.

След завършване на строителството на търговския център през 2010 г. Дружеството е ангажирано с предоставяне на спомагателни услуги на собствениците и на наемателите.

4. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати и парични потоци през годината.

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

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2013 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Дружеството няма клонове.

MANAGEMENT REPORT

3. Business Activities and Future Prospects

In 2006 Hansa Immobilen OOD acquired land located in Sofia with No 68134.409.210, number of a prior plan quarter 164, regulated plot No VI – 550, Oborishte Region, Sitniakovo Blvd as a part of an investment project Serdika Center Sofia. In 2007 the Company established termless right to construct a multifunctional shopping complex with administrative building, under ground and above ground parking lots Serdika Center Sofia respectively to Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG – Branch Sofia – for the part shopping centre and to CEE Property Bulgaria EOOD – for the office part of the project. After the transaction Hansa kept the residual interest in the ownership of the plot.

After completion of the construction of the shopping centre in 2010 the Company is involved in providing auxiliary services to the owners of the building and the tenants.

4. Management Responsibilities

In accordance with Bulgarian law management is responsible to prepare each year financial statements which give a true and fair view of the financial position of the Company as at the year end, and of its financial performance and its cash flows for the year.

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRS) as adopted by the European Union.

Management confirms that relevant accounting policies have been consistently used and applied, reasonable and prudent judgements and estimates of the assets, liabilities, revenues and expenses have been made for the year ended 31 December 2013.

The company does not have any branches.

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

4. Отговорности на ръководството (продължение)

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

Хенинг Егерс
Управител

Д-р Томас Фине
Управител

София, 28 февруари 2014 г.

MANAGEMENT REPORT

4. Management Responsibilities (continued)

Management also confirms that applicable accounting standards have been followed and that the financial statements have been prepared on a going concern basis.

Management is responsible for keeping proper accounting records, for the sustainable management of assets of the Company and for taking reasonable steps for the prevention and detection of fraud and other irregularities

The Company does not perform any research and development activities.

Henning Eggers
Managing Director

Dr. Thomas Finne
Managing Director

Sofia, 28 February 2014

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 съдружниците на
Ханза Имобилиен ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Ханза Имобилиен ООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалба или загуба и друг 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 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 ръководството на Дружеството на 28 февруари 2014, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 27 март 2014 година

KPMG Bulgaria OOD
45/A, Bulgaria Boulevard
Sofia 1404
Bulgaria

Telephone +359 (2) 9697 300
Telefax +359 (2) 9805 340
E-mail bg-office@kpmg.com
Internet www.kpmg.bg

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To the owners of
Hansa Immobilen OOD

Report on the Financial Statements

We have audited the accompanying financial statements of Hansa Immobilen OOD ("the Company"), which comprise the statement of financial position as at 31 December 2013, the statements of profit or loss and other comprehensive income, changes in equity and cash flows for the year then ended, and notes, comprising a summary of significant accounting policies and other explanatory information.

Management's Responsibility for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union, and for such internal control as management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on our judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, we consider internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting principles used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

KPMG Bulgaria OOD, a Bulgarian limited liability company and a member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Registered with the Commercial Register at the Bulgarian Registry Agency Identity Code 040595851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
RaiffeisenBank (Bulgaria) EAD

Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2013, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

Annual report of the activities of the Company prepared in accordance with the requirements of article 33 of the Accountancy Act

As required under the Accountancy Act, we report that the historical financial information disclosed in the annual report of the activities of the Company, prepared by Management as required under article 33 of the Accountancy Act, is consistent, in all material aspects, with the financial information disclosed in the audited financial statements of the Company as of and for the year ended 31 December 2013. Management is responsible for the preparation of the annual report of the activities of the Company which was approved by the management of the Company on 28 February 2014.

Gilbert McCaul
Manager

Maria Peneva
Registered auditor

KPMG Bulgaria OOD

Sofia, 27 March 2014

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Към 31 Декември
As at 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Бележка** *Note*	**2013**	**2012**
Активи ***Assets***			
Земя *Land*	*13*	8 913	8 914
Имоти, машини, съоръжения и оборудване *Property, plant and equipment*	*13*	785	835
Активи по отсрочени данъци *Deferred tax assets*	*14*	8	11
Общо нетекущи активи ***Total non-current assets***		9 706	9 760
Търговски и други вземания *Trade and other receivables*	*15*	594	677
Други данъци за възстановяване *Other taxes refundable*		737	461
Парични средства и еквиваленти *Cash and cash equivalents*	*16*	753	921
Общо текущи активи ***Total current assets***		2 084	2 059
Общо активи ***Total assets***		11 790	11 819
Собствен капитал ***Equity***			
Регистриран капитал *Share capital*	*17*	10 175	10 175
Печалби и загуби *Retained earnings*		1 346	619
Общо собствен капитал ***Total equity***		11 521	10 794

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (продължение)
STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (continued)

Към 31 Декември
As at 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Бележка** ***Note***	**2013**	**2012**
Текущи пасиви ***Current liabilities***			
Допълнителни вноски от съдружници *Contributions received from shareholders*	*18*	-	895
Търговски и други задължения *Trade and other payables*	*19*	269	113
Задължения за корпоративен данък *Income tax payable*		-	17
Общо текущи пасиви ***Total current liabilities***		269	1 025
Общо пасиви ***Total liabilities***		269	1 025
Общо собствен капитал и пасиви ***Total equity and liabilities***		11 790	11 819

Пояснителните бележки, представени от стр. 18 до стр. 45 са неразделна част от този финансов отчет.
The notes on pages 18 to 45 are an integral part of these financial statements.

Хенинг Егерс
Управител

Henning Eggers
Managing Director

Д-р Томас Фине
Управител

Dr. Thomas Finne
Managing Director

Съставител: Хроника ООД
Prepared by: Chronika OOD

Управител: Павлина Калчева
Managing Director: Pavlina Kalcheva

Съгласно независим одиторски доклад
In accordance with an Independent Auditors' Report:

КПМГ България ООД:
KPMG Bulgaria OOD:

Гилбърт МакКол
Gilbert McCaul

Управител
Manager

Мария Пенева
Maria Peneva

Регистриран одитор
Registered Auditor

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	*Бележка* *Note*	**2013**	**2012**
Приходи *Revenue*	*6*	3 669	3 786
Себестойност на продажбите *Cost of sales*	*7*	(2 945)	(2 903)
Брутна печалба ***Gross profit***		724	883
Административни разходи *Administrative expenses*	*8*	(51)	(50)
Други приходи *Other income*	*9*	16	-
Други разходи *Other expenses*	*10*	(2)	(88)
Резултат от оперативна дейност ***Results from operating activities***		687	745
Финансови приходи *Finance income*		112	9
Финансови разходи *Finance costs*		(3)	(3)
Нетни финансови приходи ***Net finance income***	*11*	109	6
Печалба преди данъци ***Profit before income tax***		796	751
Разходи за данъци *Income tax expense*	*12*	(69)	(75)

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД (продължение)
STATEMENT OF PROFIT OR LOSS AND OTHER COMPREHENSIVE INCOME (continued)

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	*Бележка* *Note*	**2013**	**2012**
Печалба за годината ***Profit for the year***		727	676
Друг всеобхватен доход ***Other comprehensive income***		-	-
Общо всеобхватен доход за годината ***Total comprehensive income for the year***		727	676

Пояснителните бележки, представени от стр. 18 до стр. 45 са неразделна част от този финансов отчет.
The notes on pages 18 to 45 are an integral part of these financial statements.

Хенинг Егерс
Управител

Henning Eggers
Managing Director

Д-р Томас Фине
Управител

Dr. Thomas Finne
Managing Director

Съставител: Хроника ООД
Prepared by: Chronika OOD

Управител: Павлина Калчева
Managing Director: Pavlina Kalcheva

Съгласно независим одиторски доклад:
In accordance with an Independent Auditors' Report:

КПМГ България ООД:
KPMG Bulgaria OOD:

Гилбърт МакКол
Gilbert McCaul

Управител
Manager

Мария Пенева
Maria Peneva

Регистриран одитор
Registered Auditor

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Бележка** ***Note***	**Регистриран капитал** ***Share capital***	**Печалби и загуби** ***Retained earnings***	**Общо** ***Total***
Баланс към 1 януари 2012 ***Balance at 1 January 2012***		10 175	(57)	10 118
Общо всеобхватен доход за годината ***Total comprehensive income for the year***				
Нетна печалба за годината *Net profit for the year*		-	676	676
Друг всеобхватен доход *Other comprehensive income*		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината ***Total comprehensive income for the year***		-	676	676
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал ***Transactions with owners, recorded directly in equity***		-	-	-
Баланс към 31 декември 2012 ***Balance at 31 December 2012***		10 175	619	10 794
Баланс към 1 януари 2013 ***Balance at 1 January 2013***		10 175	619	10 794
Общо всеобхватен доход за годината ***Total comprehensive income for the year***				
Нетна печалба за годината *Net profit for the year*		-	727	727

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (продължение)
STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY (continued)

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Бележка** ***Note***	**Регистриран капитал** ***Share capital***	**Печалби и загуби** ***Retained earnings***	**Общо** ***Total***
Друг всеобхватен доход *Other comprehensive income*		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината ***Total comprehensive income for the year***		-	727	727
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал ***Transactions with owners, recorded directly in equity***		-	-	-
Баланс към 31 декември 2013 ***Balance at 31 December 2013***	*17*	10 175	1 346	11 521

Пояснителните бележки, представени от стр. 18 до стр. 45 са неразделна част от този финансов отчет.
The notes on pages 18 to 45 are an integral part of these financial statements.

Хенинг Егерс
Управител

Henning Eggers
Managing Director

Д-р Томас Фине
Управител

Dr. Thomas Finne
Managing Director

Съставител: Хроника ООД
Prepared by: Chronika OOD

Управител: Павлина Калчева
Managing Director: Pavlina Kalcheva

Съгласно независим одиторски доклад:
In accordance with an Independent Auditors' Report:

КПМГ България ООД:
KPMG Bulgaria OOD:

Гилбърт МакКол
Gilbert McCaul

Управител
Manager

Мария Пенева
Maria Peneva

Регистриран одитор
Registered Auditor

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
STATEMENT OF CASH FLOWS

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	*Бележка* *Note*	**2013**	**2012**
Парични потоци от оперативна дейност ***Operating activities***			
Парични постъпления от клиенти *Cash receipts from customers*		4 599	4 494
Парични плащания на доставчици *Cash paid to suppliers*		(3 424)	(3 582)
Парични потоци, свързани с други данъци, нетно *Other taxes received /(paid) net*		(478)	(255)
Получени лихви *Interest received*		112	9
Парични потоци от валутни курсови разлики, нетно *Cash flow from foreign exchange rate fluctuations, net*		(1)	(1)
Парични потоци, свързани с комисионни и други подобни такси *Cash flows related to commissions and other charges*		(2)	(2)
Изплатени корпоративни данъци *Income tax paid*		(84)	(85)
Нетен паричен поток от основната дейност ***Net cash from operating activities***		722	578
Парични потоци от инвестиционна дейност ***Investing activities***			
Плащания, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване *Payments for property, plant and equipment*		5	(28)
Парични потоци от инвестиционната дейност ***Cash flows from Investing activities***		5	(28)
Паричен поток от финансова дейност ***Financing activities***			
Допълнителни парични вноски от съдружници *Contributions received from /(repaid to) shareholders*		(895)	(978)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (продължение)
STATEMENT OF CASH FLOWS (continued)

За годината, приключваща на 31 декември
For the year ended 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	*Бележка* *Note*	**2013**	**2012**
Нетен паричен поток от финансова дейност ***Cash flows from Financing activities***		(895)	(978)
Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти ***Net increase/(decrease) in cash and cash equivalents***		(168)	(428)
Пари и парични еквиваленти на 1 януари *Cash and cash equivalents at 1 January*		921	1 349
Пари и парични еквиваленти на 31 декември ***Cash and cash equivalents at 31 December***	*16*	753	921

Пояснителните бележки, представени от стр. 18 до стр. 45 са неразделна част от този финансов отчет.
The notes on pages 18 to 45 are an integral part of these financial statements.

Хенинг Егерс
Управител

Henning Eggers
Managing Director

Д-р Томас Фине
Управител

Dr. Thomas Finne
Managing Director

Съставител: Хроника ООД
Prepared by: Chronika OOD

Управител: Павлина Калчева
Managing Director: Pavlina Kalcheva

Съгласно независим одиторски доклад:
In accordance with an Independent Auditors' Report:

КПМГ България ООД:
KPMG Bulgaria OOD:

Гилбърт МакКол
Gilbert McCaul

Управител
Manager

Мария Пенева
Maria Peneva

Регистриран одитор
Registered Auditor

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENT

	Страница *Page*
1. Статут и предмет на дейност *Reporting entity*	19
2. База за изготвяне *Basis of preparation*	19
3. Значими счетоводни политики *Significant accounting policies*	20
4. Управление на финансовия риск *Financial risk management*	30
5. Определяне на справедливи стойности *Determination of fair values*	32
6. Приходи *Revenue*	33
7. Себестойност на продажбите *Cost of sales*	33
8. Административни разходи *Administrative expenses*	33
9. Други приходи *Other income*	34
10. Други разходи *Other expenses*	34
11. Финансови приходи и разходи *Finance income and expense*	34
12. Разходи за данъци *Income tax expense*	35
13. Имоти, машини, съоръжения и оборудване *Property, plant and equipment*	36

	Страница *Page*
14. Отсрочени данъчни активи и пасиви *Deferred tax assets and liabilities*	38
15. Търговски и други вземания *Trade and other receivables*	39
16. Пари и парични еквиваленти *Cash and cash equivalents*	40
17. Капитал и резерви *Capital and reserves*	40
18. Допълнителни вноски от съдружници *Contributions from shareholders*	40
19. Търговски и други задължения *Trade and other payables*	41
20. Финансови инструменти *Financial instruments*	41
21. Свързани лица *Related parties*	45
22. Събития след датата на баланса *Subsequent events*	45

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Статут и предмет на дейност

Ханза Имобилиен ООД ("Дружеството") е дружество със седалище в България. Адресът на управление е както следва: гр. София, Сердика Офиси, бул. Ситняково № 48, ет. 7. Собственици на капитала на Ханза Имобилиен ООД са ЦЕЕ Пропърти-Инвест Имобилиен ГмбХ, Австрия със седалище във Виена, регистрирано под фирмен номер 205014t в търговски съд Виена и Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, Германия, със седалище в Хамбург, вписано в търговския регистър на гр. Хамбург под номер HRA 103976.

Дружеството се управлява от двама управители, като представителството се извършва от всеки двама от тях, действащи заедно: Хенинг Егерс и д-р Томас Фине; граждани на Федерална Република Германия.

Дружеството се занимава основно със сделки, свързани с недвижими имоти.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) приети от Европейския Съюз.. Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 28 февруари 2014 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и запазването на прилаганата счетоводна политика през отчетния период.

Този финансов отчет е изготвен в български лева (BGN), закръглени до хиляда, освен когато е посочено друго.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

1. Reporting entity

Hansa Immobilien OOD (the "Company") is a company domiciled in Bulgaria. The address of the Company's registered office is: 1505 Sofia, Serdika Offices, 48 Sitniakovo Blvd.,floor 7. Owners of the equity of Hansa Immobilien OOD are: CEE Property Invest Immobilien GmbH, a limited liability company registered with Commercial court of Vienna under company file FN 205014t with its seat in Vienna and Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG, Germany, with its seat in Hamburg, registered under HRA 103976 with Commercial register of the regional court in Hamburg.

The Company is managed by two managers and it is represented jointly by them: Mr. Henning Eggers and Dr. Thomas Finne citizens of the Federal Republic of Germany.

The Company primarily is involved in real estate related transactions.

2. Basis of preparation

(a) Statement of compliance

These financial statements have been prepared in accordance with International Financial Reporting Standards (IFRSs) as adopted by the European Union. The financial statements were authorised for issue by the Management on 28 February 2014.

(b) Basis of measurement

The financial statements have been prepared on the historical cost basis. The financial statements are prepared under the going concern assumption, based on accruals accounting and through keeping the accepted accounting policies unchanged for the reporting period.

These financial statements are prepared in Bulgarian leva (BGN) which has been rounded to the nearest thousand, except when indicated otherwise.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. База за изготвяне (продължение)

(в) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Приблизителните оценки и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на приблизителните оценки се признава проспективно.

Информация за преценките и допусканията при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите, признати във финансовия отчет, както и такива, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 15 – Търговски и други вземания

3. Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Операциите в 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 на отчетната дата. 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 отчетния период.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

2. Basis of preparation (continued)

(c) Use of estimates and judgments

The preparation of the financial statements in conformity with IFRSs requires management to make judgments, estimates and assumptions that affect the application of accounting policies and the reported amounts of assets, liabilities, income and expenses. Actual results may differ from these estimates. Estimates and underlying assumptions are reviewed on an ongoing basis. Revisions to accounting estimates are recognised prospectively.

Information about assumptions and judgments in applying accounting policies that have the most significant effect on the amounts recognised in the financial statements, as well as resulting in a material adjustment within the next financial year, is included in the following notes:

- Note 15 – Trade and other receivables

3. Significant accounting policies

The accounting policies set out below have been applied consistently to all periods presented in these financial statements.

(a) Foreign currency

(i) Foreign currency transactions

Transactions in foreign currencies are translated to the Company's functional currency at exchange rates at the dates of the transactions. Monetary assets and liabilities denominated in foreign currencies are retranslated to the functional currency at the exchange rate at the reporting date. The foreign currency gain or loss on monetary items is the difference between amortised cost in the functional currency at the beginning of the period, adjusted for effective interest and payments during the period, and the amortised cost in foreign currency translated at the exchange rate at the end of the reporting period.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(а) Чуждестранна валута (продължение)

(i) Сделки в чуждестранна валута (продължение)

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

От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови активи и финансови пасиви

Дружеството първоначално признава вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи и финансови пасиви се признават първоначално на тяхната дата 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.

Недеривативни финансови активи на Дружеството са вземания и пари и парични еквиваленти.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(a) Foreign currency (continued)

(i) Foreign currency transactions (continued)

Foreign currency differences arising on retranslation are recognised in profit or loss.

Effective 1999, the Bulgarian Lev (BGN) rate is fixed to the Euro (EUR). The applicable exchange rate is BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(b) Financial instruments

(i) Non-derivative financial assets and financial liabilities

The Company initially recognises receivables and deposits on the date that they are originated. All other financial assets and financial liabilities are recognised initially on the trade date at which the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument.

The Company derecognises a financial asset when the contractual rights to the cash flows from the asset expire, or it transfers the rights to receive the contractual cash flows on the financial asset in a transaction in which substantially all the risks and rewards of ownership of the financial asset are transferred. Any interest in transferred financial assets that is created or retained by the Company is recognised as a separate asset or liability.

Financial assets and liabilities are offset and the net amount presented in the statement of financial position when, and only when, the Company has a legal right to offset the amounts and intends either to settle on a net basis or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

The Company has as non-derivative financial assets only receivables and cash and cash equivalents.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Недеривативни финансови активи и финансови пасиви (продължение)

Вземания

Вземания 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 заемите и вземания 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.

Недеривативни финансови пасиви

Финансови пасиви се признават 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 за изпълнение или са отменени или не са валидни повече.

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.

Собствен капитал

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Капиталът на Дружеството е 10 175 300 лева.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(b) Financial instruments (continued)

(i) Non-derivative financial assets and financial liabilities (continued)

Receivables

Receivables are financial assets with fixed or determinable payments that are not quoted in an active market. Such assets are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition loans and receivables are measured at amortised cost using the effective interest method, less any impairment losses.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash balances and call deposits with original maturities of three months or less from the acquisition date that are subject to an insignificant risk of changes in their fair value, and are used by the Company in the management of its short-term commitments.

Non-derivative financial liabilities

Financial liabilities are recognised initially on the trade date, which is the date that the Company becomes a party to the contractual provisions of the instrument. The Company derecognises a financial liability when its contractual obligations are discharged or cancelled or expire.

Financial liabilities are recognised initially at fair value plus any directly attributable transaction costs. Subsequent to initial recognition, these financial liabilities are measured at amortised cost using the effective interest method.

Registered capital

Shares are classified as equity. The capital of the Company is 10 175 300 BGN.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

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

Цената на придобиване включва всички разходи, пряко свързани с придобиването на актива.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите да могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба. Амортизацията се признава до размера на първоначалната стойност на актива минус очакваната остатъчна стойност на актива на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини, съоръжения и оборудване.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(c) Property, plant and equipment

(i) Recognition and measurement

Items of property, plant and equipment are measured at cost less accumulated depreciation and accumulated impairment losses.

Cost includes expenditure that is directly attributable to the acquisition of the asset.

When parts of an item of property, plant and equipment have different useful lives, they are accounted for as separate items (major components) of property, plant and equipment.

Gains and losses on disposal of an item of property, plant and equipment are determined by comparing the proceeds from disposal with the carrying amount of property, plant and equipment, and are recognised net within other income in profit or loss.

(ii) Subsequent costs

The cost of replacing a part of an item of property, plant and equipment is recognised in the carrying amount of the item if it is probable that the future economic benefits embodied within the part will flow to the Company, and its cost can be measured reliably. The carrying amount of the replaced part is derecognised. The costs of the day-to-day servicing of property, plant and equipment are recognised in profit or loss as incurred.

(iii) Depreciation

Items of property, plant and equipment are depreciated from the date they are available for use or, in respect of self-constructed assets, from the date that the asset is completed and ready for use. Depreciation is calculated to write off the cost of items of property, plant and equipment less their estimated residual values using the straight-line basis over their estimated useful lives.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

(iii) Амортизация (продължение)

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява начина, по който се очаква бъдещите икономически изгоди от актива да бъдат реализирани от Дружеството. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и предходни отчетни периоди са както следва:

- Съоръжения и оборудване - полезен живот от 10 до 25 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

(г) Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и този ефект може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжник, преструктуриране на дължимата сума към Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взима предвид доказателства за обезценка на вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(c) Property, plant and equipment (continued)

(iii) Depreciation (continued)

Depreciation is recognised in profit or loss on a straight-line basis over the estimated useful lives of each part of an item of property, plant and equipment, since this most closely reflects the expected pattern of consumption of the future economic benefits embodied in the asset. Land is not depreciated.

The estimated useful lives for the current and comparative periods are as follows:

- Plant and equipment - limited to period of use from 10 to 25 years

Depreciation methods, useful lives and residual values are reviewed at each financial year-end and adjusted if appropriate.

(d) Impairment

(i) Financial assets (including receivables)

A financial asset not carried at fair value through profit or loss is assessed at each reporting date to determine whether there is objective evidence that it is impaired. A financial asset is impaired if objective evidence indicates that a loss event has occurred after the initial recognition of the asset, and that the loss event had a negative effect on the estimated future cash flows of that asset that can be estimated reliably.

Objective evidence that financial assets are impaired can include default or delinquency by a debtor, restructuring of an amount due to the Company on terms that the Company would not consider otherwise, indications that a debtor will enter bankruptcy.

The Company considers evidence of impairment for receivables at both a specific asset and collective level. All individually significant receivables are assessed for specific impairment. All individually significant receivables found not to be specifically impaired are then collectively assessed for any impairment that has been incurred but not yet identified.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

(i) Финансови активи (включително вземания) (продължение)

Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предлагането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в коректива сметка, намаляваща вземанията. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава призната преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

(ii) Нефинансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (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 специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(d) Impairment (continued)

(i) Financial assets (including receivables) (continued)

Receivables that are not individually significant are collectively assessed for impairment by grouping together receivables and held-to-maturity investment securities with similar risk characteristics.

In assessing collective impairment the Company uses historical trends of the probability of default, timing of recoveries and the amount of loss incurred, adjusted for management's judgement as to whether current economic and credit conditions are such that the actual losses are likely to be greater or less than suggested by historical trends.

An impairment loss in respect of a financial asset measured at amortised cost is calculated as the difference between its carrying amount and the present value of the estimated future cash flows discounted at the asset's original effective interest rate. Losses are recognised in profit or loss and reflected in an allowance account against receivables. If the amount of impairment loss subsequently decreases and the decrease can be related objectively to an event occurring after the impairment was recognised, then the previously recognised impairment loss is reversed through profit or loss.

(ii) Non-financial assets

The carrying amounts of the Company's non-financial assets, other than inventories and deferred tax assets, are reviewed at each reporting date to determine whether there is any indication of impairment. If any such indication exists, then the asset's recoverable amount is estimated.

The recoverable amount of an asset or cash-generating unit (CGU) is the greater of its value in use and its fair value less costs to sell. In assessing value in use, the estimated future cash flows are discounted to their present value using a pre-tax discount rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the asset. For the purpose of impairment testing, assets that cannot be tested individually are grouped together into the smallest group of assets that generates cash inflows from continuing use that are largely independent of the cash inflows of other assets or groups of assets.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

(ii) Нефинансови активи (продължение)

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

(д) 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 очаквани 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.

(е) Приходи

(i) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност се определя след анализ на извършената работа.

(ж) Финансови приходи и разходи

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

Финансовите разходи включват разходи за банкови такси и комисионни.

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(d) Impairment (continued)

(ii) Non-financial assets (continued)

An impairment loss is recognised if the carrying amount of an asset or its CGU exceeds its estimated recoverable amount. Impairment losses are recognised in profit or loss. Impairment losses recognised in respect of CGUs are allocated to reduce the carrying amounts of the assets in the unit (group of units) on a pro rata basis.

(e) Provisions

A provision is recognised if, as a result of a past event, the Company has a present legal or constructive obligation that can be estimated reliably, and it is probable that an outflow of economic benefits will be required to settle the obligation. Provisions are determined by discounting the expected future cash flows at a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and the risks specific to the liability. The unwinding of the discount is recognised as finance cost.

(f) Revenue

(i) Services

Revenue from services rendered is recognised in profit or loss in proportion to the stage of completion of the transaction at the reporting date. The stage of completion is assessed by reference to surveys of work performed.

(g) Finance income and finance costs

Finance income comprises interest income on funds invested. Interest income is recognised as it accrues in profit or loss, using the effective interest method.

Finance costs comprise bank service charges and commissions.

Foreign currency gains and losses are reported on a net basis.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Данък върху печалбата

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 сумата на очакваните дължими или възстановими данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба или данъчна загуба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели.

Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до степента, до която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят.

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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(h) Income tax

Income tax expense comprises current and deferred tax. Current tax and deferred tax are recognised in profit or loss except to the extent that it relates to items recognised directly in equity or in other comprehensive income.

Current tax is the expected tax payable or receivable on the taxable income or loss for the year, using tax rates enacted or substantively enacted at the reporting date, and any adjustment to tax payable in respect of previous years. Deferred tax is recognised in respect of temporary differences between the carrying amounts of assets and liabilities for financial reporting purposes and the amounts used for taxation purposes.

Deferred tax is not recognised for temporary differences from the initial recognition of assets or liabilities in a transaction that affects neither accounting nor taxable profit or loss.

Deferred tax is measured at the tax rates that are expected to be applied to temporary differences when they reverse, based on the laws that have been enacted or substantively enacted by the reporting date. Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to offset current tax liabilities and assets or the tax assets and liabilities will be realised simultaneously.

A deferred tax asset is recognised for unused tax losses, tax credits and deductible temporary differences, to the extent that it is probable that future taxable profits will be available against which they can be utilised.

In determining the amount of current and deferred tax the Company takes into account the impact of uncertain tax positions and whether additional taxes and interest may be due. The Company believes that its accruals for tax liabilities are adequate for all open tax years based on its assessment of many factors, including interpretations of tax law and prior experience. This assessment relies on estimates and assumptions and may involve a series of judgments about future events. New information may become available that causes the Company to change its judgment regarding the adequacy of existing tax liabilities; such changes to tax liabilities will impact tax expense in the period that such a determination is made.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) 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 2013 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

- 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 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви,* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014г. 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(i) New standards and interpretations not yet adopted

A number of new standards, amendments to standards and interpretations, endorsed by the EC, are available for early adoption in the annual period ended 31 December 2013, although they are not yet mandatory until a later period. These changes to IFRS have not been applied in preparing these financial statements. The Company does not plan to adopt these standards early.

Standards, Interpretations and amendments to published Standards that have not been early adopted – endorsed by the EC:

- IFRS 10 *Consolidated Financial Statements*, IFRS 11 *Joint Arrangements*, IFRS 12 *Disclosures of Interests in Other Entities,* IAS 27 *Separate Financial Statements* (2011) which supersedes IAS 27 (2008) and IAS 28 *Investments in Associates and Joint Ventures* (2011) which supersedes IAS 28(2008) shall be applied, at latest, as from the beginning of the first financial year starting on or after 1 January 2014. The Company does not expect these standards to have an impact on these financial statements since the Company does not have control over other entities and does not have any investments in associates or joint ventures and is not a party to any joint arrangements.

- Amendments to IAS 32 *Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities* shall be applied, at latest, as from the beginning of the first financial year starting on or after 1 January 2014. The Company does not expect the Amendments to have any impact on the financial statements since the Company does not apply offsetting to any of its financial assets and financial liabilities and it has not entered into master netting arrangements.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

- 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*)*, 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).

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(i) New standards and interpretations not yet adopted (continued)

- *Amendments to IAS 36 Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets* shall be applied for annual periods beginning on or after 1 January 2014. The Company does not expect the new Standard will have a material impact on the financial statements.

- Amendments to IAS 39 *Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting* shall be applied for annual periods beginning on or after 1 January 2014. The Company does not expect the Amendment will have a material impact on the financial statements.

IASB/IFRIC documents not yet endorsed by EC:

Management believes that it is appropriate to disclose that the following new or revised standards, new interpretations and amendments to current standards, which are already issued by the International Accounting Standards Board (IASB), are not yet endorsed for adoption by the European Commission, and therefore are not taken into account in preparing these financial statements. The actual effective dates for them will depend on the endorsement decision by the EC.

- IFRS 9 *Financial Instruments* (2009), additions to IFRS 9 (2010 and 2013) and Amendment to IFRS 9 and IFRS 7 *Mandatory effective date and transitional disclosures* (Effective date not yet determined; to be applied prospectively. Earlier application is permitted).

- Amendments to IAS 19 *Defined Benefit Plans: Employee Contributions* (Effective for annual periods beginning on or after 1 July 2014. Earlier application is permitted. The amendments apply retrospectively).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)

- 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).

4. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството е изложено на 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.

Основни положения за управление на риска

Ръководството носи отговорност за определянето и контрола на политиката на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е определена, така че да идентифицира и анализира рисковете, на които е изложено Дружеството, да установява подходящи ограничения за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените ограничения. Тези политики се преглеждат периодично с цел отразяване на настъпилите 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.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

3. Significant accounting policies (continued)

(i) New standards and interpretations not yet adopted (continued)

- IFRIC 21 *Levies* (Effective for annual periods beginning on or after 1 January 2014; to be applied retrospectively. Earlier application is permitted).

4. Financial risk management

Overview

The Company has exposure to the following risks from its use of financial instruments:

- credit risk;
- liquidity risk;
- market risk;

This note presents information about the Company's exposure to each of the above risks, the Company's objectives, policies and processes for measuring and managing risk, and the Company's management of capital. Further quantitative disclosures are included throughout these financial statements.

Risk management framework

The management has overall responsibility for the establishment and oversight of the Company's risk management framework.

The Company's risk management policies are established to identify and analyse the risks faced by the Company, to set appropriate risk limits and controls, and to monitor risks and adherence to limits. Risk management policies and systems are reviewed regularly to reflect changes in market conditions and the Company's activities.

Credit risk

Credit risk is the risk of financial loss to the Company if a customer or counterparty to a financial instrument fails to meet its contractual obligations, and arises principally from the Company's receivables from customers.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Управление на финансовия риск (продължение)

Кредитен риск (продължение)

Вземания от клиенти

Дружеството няма търговски и други вземания към края на отчетния период.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, който възниква, при положение че Дружеството 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 достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни условия, без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството. Дружеството управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират превантивно, за да се осигури достатъчно финансиране, когато задълженията станат изискуеми.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при който промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, може да окаже влияние върху доходите на Дружеството или върху стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база. Капиталът се състои от дялов капитал и печалби и загуби. Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени отвън.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

4. Financial risk management (continued)

Credit risk (continued)

Trade and other receivables

The Company does not possess trade and other receivables as of the end of the reporting period.

Liquidity risk

Liquidity risk is the risk that the Company will encounter difficulty in meeting the obligations associated with its financial liabilities that are settled by delivering cash or another financial asset. The Company's approach to managing liquidity is to ensure, as far as possible, that it will always have sufficient liquidity to meet its liabilities when due, under both normal and stressed conditions, without incurring unacceptable losses or risking damage to the Company's reputation. The Company manages the liquidity risk through regular forecast and review of the cash resources needed to meet the expected payments. Liquidity needs are identified in advance to ensure sufficient financing from the shareholders when the payables are due.

Market risk

Market risk is the risk that changes in market prices, such as foreign exchange rates, interest rates and equity prices will affect the Company's income or the value of its holdings of financial instruments. The objective of market risk management is to manage and control market risk exposures within acceptable parameters, while optimising the return.

Capital management

The management's policy is to maintain a stable capital base. Capital of the Company consists of share capital and retained earnings. The Company is not subject to externally imposed capital requirements.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Определяне на справедливите стойности

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

Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Краткосрочни безлихвени вземания се оценяват по оригинална стойност по фактура, ако ефектът от дисконтиране е нематериален. Справедлива стойност се определя при първоначално признаване и, за целите на оповестяването, към всеки отчетен период.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

5. Determination of fair values

A number of the Company's accounting policies and disclosures require the determination of fair value, for both financial and non-financial assets and liabilities. Fair values have been determined for measurement and/or disclosure purposes based on the following methods. When applicable, further information about the assumptions made in determining fair values is disclosed in the notes specific to that asset or liability.

When measuring the fair value of an asset or liability, the Company uses market observable data as far as possible. Fair values are categorised into different level in a fair value hierarchy based on the inputs in the valuation techniques as follows:

- Level 1: quoted prices (unadjusted) in active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than quoted prices included in Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: inputs for the asset or liability that are not based on observable market data (unobservable inputs).

If the inputs used to measure the fair value of an asset or liability might be categorised in different levels of the fair value hierarchy, then the fair value measurement is categorised in its entirety in the same level of the fair value hierarchy as the lowest level input that is significant to the entire measurement.

Trade and other receivables

The fair value of trade and other receivables is estimated at the present value of future cash flows, discounted at the market rate of interest at the reporting date. Short-term receivables with no stated interest rate are measured at the original invoice amount if the effect of the discounting is immaterial. Fair value is determined at initial recognition and, for disclosure purposes, at each annual reporting date.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

6. Приходи
Revenue

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Приходи от услуги във връзка с потреблението на електроенергия от наемателите *Revenue from services in connection with individual electricity consumption of the tenants*	3 663	3 782
Приходи от наем *Rental income*	6	4
	3 669	3 786

Приходите от услуги във връзка с потреблението на електроенергия от наемателите са признати в съответствие с МСС 18 Приходи и най-добрите приблизителни преценки базирани на последната надеждна и налична информация.
Revenue realized from services for individual electricity consumption of the tenants is recognized in accordance with IAS 18 Revenue and the best estimation based on the latest available reliable information.

7. Себестойност на продажбите
Cost of sales

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Разходи във връзка с потреблението на електроенергия от наемателите *Expenses in connection with individual electricity consumption of the tenants*	2 945	2 903
	2 945	2 903

8. *Административни разходи*
Administrative expenses

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Разходи за финансово и счетоводно обслужване *Financial and accounting services*	22	22
Разходи за нотариални и други такси *Notary and other fees*	1	-
Разходи за одит и данъчно-правни услуги *Audit, tax and legal expenses*	27	25
Други разходи *Other expenses*	1	3
	51	50

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

9. Други приходи / *Other income*

В хиляди лева / *In thousands of BGN*	2013	2012
Приходи от учредяване на право на строеж, нетно / *Income from granting of building permit, net*	3	-
Приходи от възстановени съдебни и други такси / *Income from reimbursed court and other fees*	13	-
	16	-

10. Други разходи / *Other expenses*

В хиляди лева / *In thousands of BGN*	2013	2012
Приходи от възстановени загуби от обезценки / *Revenue from reversal of impairment losses*	(41)	(40)
Разходи за обезценка и за отписване на търговски вземания / *Impairment and write off of trade receivables*	42	128
Други разходи / *Other expenses*	1	-
	2	88

11. Финансови приходи и разходи / *Finance income and finance costs*

Признати в печалби и загуби
Recognised in profit or loss

В хиляди лева / *In thousands of BGN*	2013	2012
Приходи от лихви / *Interest income*	112	9
Разходи по валутни операции / *Exchange rate losses*	(1)	(1)
Други финансови разходи / *Other financial expenses*	(2)	(2)
Общо нетни финансови приходи / (разходи) / *Total Net Finance income/ (expense)*	109	6

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

12. Разходи за данъци
Income tax expense

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Текущ данък ***Current tax expense***		
Счетоводна печалба /(загуба) *Accounting profit /(loss)*	796	751
Непризнати разходи/(приходи) *Non deductible expenses/(income)*	140	(89)
Облагаема печалба/загуба *Taxable Profit/loss*	656	840
Корпоративен данък, изчислен по данъчна ставка, приложима за 2013 г. (10%) 2012 г. (10%) *Corporate tax, estimated at tax rate for 2013 (10%) 2012 (10%)*	(66)	(84)
Отсрочен данък ***Deferred tax expense***		
Възникване и обратно проявление на временни разлики *Origination and reversal of temporary differences*	(3)	9
Общо разходи за данъци *Total income tax expense*	(69)	(75)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

13. Имоти, машини, съоръжения и оборудване
Property, plant and equipment

В хиляди лева *In thousands of BGN*	Земя *Land*	Съоръже-ния *Equipment*	Общо *Total*
Отчетна стойност ***Cost***			
Баланс към 1 януари 2012 *Balance at 1 January 2012*	10 119	1 229	11 348
Придобити активи *Additions*	-	24	24
Баланс към 31 декември 2012 *Balance at 31 December 2012*	10 119	1 253	11 372
Баланс към 1 януари 2013 *Balance at 1 January 2013*	10 119	1 253	11 372
Придобити активи *Additions*	-	-	-
Отписани активи *Disposals*	(1)	-	(1)
Баланс към 31 декември 2013 *Balance at 31 December 2013*	10 118	1 253	11 371
Амортизация и загуби от обезценка ***Depreciation and impairment losses***			
Баланс към 1 януари 2012 *Balance at 1 January 2012*	(1 205)	(370)	(1 575)
Амортизация за годината *Depreciation for the year*	-	(48)	(48)
Баланс към 31 декември 2012 *Balance at 31 December 2012*	(1 205)	(418)	(1 623)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

13. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)
Property, plant and equipment (continued)

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Земя** ***Land***	**Съоръжения** ***Equipment***	**Общо** ***Total***
Баланс към 1 януари 2013 *Balance at 1January 2013*	(1 205)	(418)	(1 623)
Амортизация за годината *Depreciation for the year*	-	(50)	(50)
Баланс към 31 декември 2013 *Balance at 31 December 2013*	(1 205)	(468)	(1 673)
Балансова стойност ***Carrying amounts***			
Към 1 януари 2012 *At 1 January 2012*	8 914	859	9 773
Към 31 декември 2012 *At 31 December 2012*	8 914	835	9 749
Към 1 януари 2013 *At 1 January 2013*	8 914	835	9 749
Към 31 декември 2013 *At 31 December 2013*	8 913	785	9 698

Ханза Имобилиен ООД е собственик на недвижим имот с идентификатор 68134.409.210, с номер по предходен план - квартал 164 плана на град София, УПИ №VI - 550, район Оборище, бул. Ситняково. Имотът е придобит през 2006г.
Hansa Immobilien OOD is an owner of land located in Sofia with No 68134.409.210, number of a prior plan quarter 164, regulated plot No VI – 550, Oborishte Region, Sitniakovo Blvd. The plot was acquired in 2006.

За реализиране на инвестиционния проект Сердика Център София Дружеството работи съвместно със своите партньори - ЦЕЕ Пропърти България ЕООД и Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София. Целта на проекта Сердика е реализиране на дългосрочен приход от висококачествен инвестиционен имот, разположен в централната част на града. Проектът се състои от изграждане и отдаване под наем на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи и трафопост върху земята на Ханза Имобилиен ООД, където ЦЕЕ Пропърти България ЕООД е собственик на офис частта от проекта, а Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София е собственик на търговския център. През 2007 г. Ханза Имобилиен ООД учредява безсрочно право на строеж за мултифункционален търговски комплекс и административна сграда върху собствения си имот съответно на Айнкауфс-Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София и ЦЕЕ Пропърти България ЕООД.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

13. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)
Property, plant and equipment (continued)

The company is acting together with its partners CEE Property Bulgaria EOOD and Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG - Branch Sofia in realizing of an investment project Serdika Center Sofia. The purpose of the project Serdika is deriving of income on a long-term basis from a high quality inner city located investment property. The project consist of construction and subsequent use for rental purposes of a multifunctional shopping complex with administrative building, underground and above ground parking lots and transformer station on the plot of Hansa Immobilen OOD where CEE Property Bulgaria EOOD is the owner of the office part of the project and Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG - Branch Sofia is the owner of the shopping center. In 2007 Hansa Immobilien OOD established termless rights to construct the shopping center and the office building on its own plot in favour of Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG - Branch Sofia and CEE Property Bulgaria EOOD respectively.

Инвестиционният проект е структуриран по описания начин с цел да се оптимизира ефективността и ефикасността на дейността. Инвестиционните дружества са собственост на собствениците на Ханза Имобилиен ООД. Тъй като земята, притежавана от Ханза Имобилиен ООД, се смята за неразделна част от развитието и реализация на съвместния проект, ръководството смята, че възстановимата стойност на земята е приблизително равна на нейната балансова стойност.
The investment project has been structured in the described way in order to optimise the efficiency and the effectiveness of the business operations. The project entities are owned by the same ultimate shareholders of Hansa Immobilien. As the land owned by Hansa Immobilien OOD is considered as inseparable part of the development and realisation of the joint project, management considers that the recoverable amount of the land approximates its cost.

Имотите, машините и съоръженията се състоят от гореописания имот, временно електрозахранване за нуждите на строителството на Сердика Център София, система за дистанционно измерване на електроенергия и система за средно напрежение. Не е начислена амортизация на земята.
Property, plant and equipment consist of the described plot, temporary power supply equipment for the needs of the construction of Serdika Center Sofia, billing system and MV power supply system. There is no depreciation charge accounted for the plot.

14. Отсрочени данъчни активи и пасиви
Deferred tax assets and liabilities

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви
Recognised deferred tax assets and liabilities

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:
Deferred tax assets and liabilities are attributable to the following:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	Активи *Assets* 2013	 2012	Пасиви *Liabilities* 2013	 2012	Нето *Net* 2013	 2012
Обезценка и отписване на търговски вземания *Impairment and write-off of trade receivables*	14	18	-	-	14	18
Съоръжения *Equipment*	-	-	(6)	(7)	(6)	(7)
Данъчни (активи)/ пасиви *Tax (assets)/liabilities*	14	18	(6)	(7)	8	11

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

14. Отсрочени данъчни активи и пасиви (продължение)
Deferred tax assets and liabilities (continued)

Движения във временните разлики през годината
Movement in temporary differences during the year

В хиляди лева *In thousands of BGN*	Баланс на 1 януари 2012 *Balance 1 Jan 2012*	Признати в печалби и загуби *Recognized in profit or loss*	Баланс на 31 декември 2012 *Balance 31 Dec 2012*	Признати в печалби и загуби *Recognized in profit or loss*	Баланс на 31 декември 2013 *Balance 31 Dec 2013*
Обезценка на търговски вземания *Impairment of trade receivables*	9	9	18	(4)	14
Съоръжения *Equipment*	(7)	-	(7)	1	(6)
	2	9	11	(3)	8

15. Търговски и други вземания
Trade and other receivables

В хиляди лева *In thousands of BGN*	*Note*	2013	2012
Търговски вземания от свързани лица *Trade receivables due from related parties*	*21*	315	431
Вземания от предоставени услуги *Receivables from services rendered*		298	315
Обезценени вземания за изразходена електроенергия *Impaired trade receivables due to electricity consumption*		(62)	(71)
Други вземания *Other receivables*		43	2
		594	677

Търговските и други вземания, както и другите вземания от свързани лица са признати в съответствие с най-добрите приблизителни преценки, базирани на последната надеждна и налична информация.
Trade and other receivables as well as other trade receivables from related parties are recognized in accordance with the best estimation based on the latest available reliable information.
Другите краткосрочни вземания на стойност 43 хил. лв. включват суми, платени като депозити и гаранции.
The other short-term receivables amounting to 43 thousand BGN consist of deposit and guarantee payments.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

16. Пари и парични еквиваленти
Cash and cash equivalents

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Парични средства по банкови сметки *Cash in Banks*	313	119
Парични средства по депозити *Cash in deposits*	440	802
Пари и парични еквиваленти *Cash and cash equivalents*	753	921

17. Капитал и резерви
Capital and reserves

Към 31 декември 2013 г. капиталът на Дружеството се състои от 101 753 дяла, всеки на стойност 100 лева. Собствениците на дялове имат право на дивиденти и на един глас за всеки притежаван дял при общи събрания на Дружеството.
As of 31 December 2013 the share capital of the company consists of 101 753 shares, 100 BGN each. The holders of the shares are entitled to dividends and they are entitled to one vote per share at meetings of the Company.

18. Допълнителни парични вноски от съдружниците
Contributions received from Shareholders

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Допълнителни парични вноски от съдружниците *Contributions from shareholders*	-	895
	-	895

Допълнителните парични вноски от съдружниците, възлизащи на 895 хиляди лева, предоставени на основание чл.134 от Търговския закон, са върнати през 2013 г. Допълнителните парични вноски нямат търговски характер. Те са форма на временно финансиране от съдружниците, което не води до увеличение на регистрирания капитал. Допълнителните парични вноски са направени с цел покриване на временна нужда от парични средства на Дружеството (виж бележка 20). Те са безлихвени и платими при поискване.

Contributions from shareholders in total amount of 895 thousand BGN provided on the grounds art. 134 of the Commercial Act were paid back in 2013. Additional cash contributions have no commercial nature. They represent a form of temporary financing by shareholders which does not result in an increase of the registered capital. Cash contributions were made with the purpose to cover temporary cash needs. (see note 20). They are interest free and repayable on demand.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

19. Търговски и други задължения
Trade and other payables

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Задължения към доставчици *Payables to suppliers*	269	113
	269	113

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск, свързан с търговски и други задължения, е оповестена в бележка 20.
The Company's exposure to currency and liquidity risk related to trade and other payables is disclosed in note 20.

20. Финансови инструменти
Financial instruments

Кредитен риск
Credit risk

Експозиция към кредитен риск
Exposure to credit risk

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:
The carrying amount of financial assets represents the maximum credit exposure. The maximum exposure to credit risk at the reporting date was:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	***Бележка*** ***Note***	**2013**	**2012**
Търговски и други вземания *Receivables*	*15*	594	677
Пари и парични еквиваленти *Cash and cash equivalents*	*16*	753	921
		1 347	1 598

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

20. Финансови инструменти (продължение)
Financial instruments (continued)

Максималната експозиция към кредитен риск за заеми и вземания към датата на отчета по географски региони е както следва:
The maximum exposure to credit risk for loans and receivables at the reporting date by geographic region was:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Местни *Local*	594	677
	594	677

Загуби от обезценка
Impairment losses

Времевата структура на вземания към датата на отчета е както следва:
The aging of receivables at the reporting date was:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**Бруто** ***Gross*** **2013**	**Обезценка** ***Impairment*** **2013**	**Бруто** ***Gross*** **2012**	**Обезценка** ***Impairment*** **2012**
Недължими *Not past due*	420	-	649	-
Дължими от 0 до 60дни *Past due from 0 to 60 days*	183	13	21	5
Дължими от 60 до 360 дни *Past due from 60 to 360 days*	23	20	60	49
Дължими над 360 дни *Past due more than 360 days*	30	29	18	17
	656	62	748	71

Движението в корективната сметка за обезценка за вземания през годината е както следва:
The movement in the allowance for impairment in respect of receivables during the year was as follows:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Баланс към 1 Януари *Balance at 1 January*	71	79
Призната загуба от обезценка в отчета за печалби или загуби и друг всеобхватния доход *Impairment loss recognized in the statement of profit or loss and other comprehensive income*	(9)	(8)
Баланс към 31 Декември *Balance at 31 December*	62	71

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

20. Финансови инструменти (продължение)
Financial instruments (continued)

Ликвиден риск
Liquidity risk

По-долу са представени договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:
The following are the contractual maturities of financial liabilities, including estimated interest payments and excluding the impact of netting agreements:

31 Декември 2013
31 December 2013

В хиляди лева *In thousands of BGN*	Балансова стойност *Carrying amount*	Договорни парични потоци *Contractual cash flows*	До 6 месеца *6 months or less*	6-12 месеца *6-12 months*	1-2 години *1-2 years*	2-5 години *2-5 years*	Повече от 5 години *More than 5 years*
Не-деривативни финансови задължения ***Non-derivative financial liabilities***							
Търговски и други задължения *Trade and other payables*	269	(269)	(269)	-	-	-	-
	269	(269)	(269)	-	-	-	-

31 Декември 2012
31 December 2012

В хиляди лева *In thousands of BGN*	Балансова стойност *Carrying amount*	Договорни парични потоци *Contractual cash flows*	До 6 месеца *6 months or less*	6-12 месеца *6-12 months*	1-2 години *1-2 years*	2-5 години *2-5 years*	Повече от 5 години *More than 5 years*
Не-деривативни финансови задължения ***Non-derivative financial liabilities***							
Търговски и други задължения *Trade and other payables*	113	(113)	(113)	-	-	-	-
Допълнителни вноски от съдружниците *Temporary funding*	895	(895)	(895)	-	-	-	-
	1 008	(1 008)	(1 008)	-	-	-	-

Не се очаква паричните потоци, включени в падежния анализ, да могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.
It is not expected that the cash flows included in the maturity analysis could occur significantly earlier, or at significantly different amounts.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

20. Финансови инструменти (продължение)
Financial instruments (continued)

Експозиция към валутен риск
Exposure to currency risk

Дружеството не е пряко изложено на съществен валутен риск.
The Company is not directly exposed to significant currency risk.

Лихвен риск
Interest rate risk

Към отчетната дата лихвеният профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е както следва:
As of the reporting date the interest rate profile of the Branch's interest-bearing financial instruments was:

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Инструменти с променлива лихва *Variable rate instruments*		
Пари и парични еквиваленти *Cash and cash equivalents*	753	921
	753	921

При промяна на лихвените нива с 50 базисни пункта, това би увеличило/ (намалило) приходите от лихви с 4 хил. лв. (2012: 5 хил. лв).
A change of 50 basis points in interest rates would have increased /(decreased) interest revenue by BGN 4 thousand (2012: BGN 5 thousand).

Справедливи стойности
Fair values

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се отклоняват от техните балансови стойности, отразени в отчета за финансовото състояние.
The fair values of financial assets and liabilities do not deviate from their carrying amounts shown in the statement of financial position.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ
NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

21. Свързани лица
Related parties

Ханза Имобилиен ООД е дъщерно дружество на S IMMO AG .
За свързани лица се считат дружества от групата S IMMO, както и управителите и другите членове на ръководството на Ханза Имобилиен ООД.
Hansa Immobilien OOD is a subsidiary of S IMMO AG. Entities belonging to the S IMMO group as well as executive and non-executive members of Hansa board are considered as being related parties.

Сделките между Ханза Имобилиен ООД и свързаните лица се извършват в хода на обичайната дейност и при условията, при които биха се сключили сделки между несвързани лица.
Transactions between Hansa and its related parties have been carried out in the normal course of business based on conditions being arms length.

Допълнителни парични вноски в следните размери са изплатени на съдружниците през 2013 г.:
Cash contributions in the following amount have been repaid to the shareholders in 2013:

- ЦЕЕ Пропърти-Инвест Имобилиен ГмбХ., в размер на 304 хил. лева;
  CEE Property Invest Immobilien G.m.b.H. in the amount of 304 thousand BGN;

- Айнкауфс Център София Г.м.б.Х. унд Ко КГ, Германия в размер на 591 хил. лева.
  Einkaufs-Center Sofia G.m.b.H. & Co. KG 591 thousand BGN.

Сделки със свързани лица
Transactions with related parties

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Продажба на услуги *Sale of services*	1 793	1 855

Вземания и задължения към 31 Декември
Receivables and payables as of 31 December

В хиляди лева *In thousands of BGN*	**2013**	**2012**
Вземания *Receivables*	315	431
Задължения *Payables*	-	895

22. Събития след датата на отчета
Subsequent events

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет.
No subsequent events have occurred after the balance sheet date that require adjustments or disclosures in the financial statements