„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД

Финансов отчет

24 октомври 2008г. - 31 декември 2008 г.



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД
Годишен финансов отчет
24 октомври – 31 декември 2008 г.

Съдържание

		Страница
Баланс	Актив	2
Баланс	Пасив	3
Отчет за дохода		4
Отчет за паричните потоци (пряк метод)		5
Отчет за промените в собствения капитал		6
Пояснения към финансовия отчет		7

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД
Годишен финансов отчет
24 октомври – 31 декември 2008 г.

Баланс

	Пояснение	Към 31.12.2008 '000 лв	Към 31.12.2007 '000 лв
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	4	22	-
Компютърна техника	5	1	-
Други-активи по отсрочени данъци	6	3	-
		26	**-**
Текущи активи			
Данъчни вземания	8	5	-
Парични средства	9	3	-
Други активи	10	2	-
		10	**-**
Общо активи		**36**	**-**

Изготвил: Таня Григорова
Дата: 23.02.2009 год.

Управител:
Венцислав Станчев

Заверил:Снежана Башева

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД
Годишен финансов отчет
24 октомври – 31 декември 2008 г.

Баланс

	Пояснение	Към 31.12.2008 '000 лв	Към 31.12.2007 '000 лв
Капитал			
Основен капитал	11.1	65	-
Финансов резултат от текущата година	11.2	(31)	-
Общо капитал		34	-
Пасиви			
Краткосрочни пасиви			
Задължения към персонала	12.6	1	-
Други задължения.		1	-
		2	-
Общо пасиви		2	-
Общо капитал и пасиви		36	-

Изготвил: Таня Григорова
Дата: 23.02.2009 год.

Управител:
Венцислав Станиславов

Заверил:Снежана Башева

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД
Годишен финансов отчет
24 октомври – 31 декември 2008 г.

Отчет за доходите

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Разходи за материали	12.1	(1)	
Разходи за външни услуги	12.2	(6)	
Разходи за персонала	12.4	(26)	
Други разходи	12.5	(1)	
Резултат от оперативна дейност		**(34)**	
Резултат за периода преди данъци		**(34)**	
Разходи за данъци, нетно	13	3	
Нетна печалба/(загуба) за периода		**(31)**	
Нетен резултат за периода		**(31)**	

Изготвил: Таня Григорова
Дата: 23.02.2009 год.

Управител:
Венцислав Станиславов

Заверил:Снежана Башева

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД
Годишен финансов отчет
24 октомври – 31 декември 2008 г.

Отчет за паричните потоци (пряк метод)

	Пояснение	Към 31.12.2008 '000 лв	Към 31.12.2007 '000 лв
Оперативна дейност			
Плащания на доставчици		(9)	
Плащания, свързани с възнаграждения		(25)	
Други плащания свързани с операт.дейност		(1)	
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(35)**	
Инвестиционна дейност			
Плащания за придобиване на нетекущи активи-материални и нематериални		(27)	
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(27)**	
Финансова дейност			
Постъпления от собственика за издадени дялове-за основен капитал		65	
Нетен паричен поток от финансова дейност		**65**	
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		**3**	
Парични средства в началото на периода		**0**	
Парични средства в края на периода		**3**	

Изготвил: Таня Григорова
Дата: 23.02.2009 год.

Управител:
Венцислав Станиславов

Заверил: Снежана Башева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-
Увеличение на капитала за сметка на собствениците	65		65
Печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2008 г.	-	(31)	(31)
Общо признати приходи и разходи за периода	-	(31)	34
Салдо към 31 декември 2008 г.	65	(31)	34

Изготвил: _____
(Таня Григорова)

Управител: _____
(Венцислав Станиславов)

Дата: 23.02.2009

Заверил: _____
(Снежана Башева)

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено през октомври 2008г.
Има за основна дейност обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти;покупко-продажба на недвижими имоти;анализи;прогнози;търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел , както и всяка друга дейност,която не е забранена от закона. Дейностите за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Към края на отчетния период Дружеството е подало документи в Комисията по финансов надзор, за получаване на разрешение за осъществяване на дейност като обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. На 08.01.2009г. е получило одобрение от КФН.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено с основен капитал 65000 лв.и е 100 % собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Дружеството има седалище и адрес на управление: София, ул.Кърниградска 19.

Дружеството се представлява от Венцислав Митков Станиславов в качеството му на управител.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г за неограничен срок.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капитала на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновенни безналични акции с право на глас, с номинална стойност и

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.
Върху дружеството упражнява контрол „Сердикон Пропъртис Лимитид", Никозия, Кипър.

Дружеството „Сердика Пропъртис" АДСИЦ е едноличен собственик на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД и има за основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2 Основа за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети от (МСФО), разработени и публикувани от Комисията по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от ЕС.
Спазени са принципите за действащо предприятие и текущо начисляване.

Финансовият отчет и годишния доклад към 31.12.2008 е одобрен и приет от Собственика с протокол от дата 09.03.2009г.

3 Счетоводна политика

3.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представеният финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3.2 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.
При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за дохода в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

3.3 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.Таксите, свързани с текущото им поддържане се отчитат като текущ разход в периода, за който се отнасят.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за дохода за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за дохода в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към отчетната стойност на актива.





Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.
Амортизацията на нематериалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Програмни продукти и лицензи	2 години
Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи за 2008г. е в размер на 700 лв.

3.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

• Машини	3,33 години
• Транспортни средства	4 години
• Компютърна техника	2 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството за 2008 г. е в размер на 700 лв.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3.5 Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за дохода.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за дохода за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала (такива като преоценка на земя) се отразяват директно в капитала.

3.6 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3.7 Капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на дружествените дялове.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за дохода.

3.8 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

3.9 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за дохода.

Банкови заеми са взимат с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразяват в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за дохода на принципа на начислението, при използване на метода на номиналната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Към момента на изготвяне на баланса дружеството няма сключени договорни отношения за получаване на заем от финансови институции и няма формирани финансови пасиви.

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" София ЕООД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на собственика , се признават, когато дивидентите са одобрени от едноличния собственик.

4. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на дружеството включват лицензи за ползване на програмен продукт NAVISION на Майкрософт. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъда представена по следния начин:

	Софтуер '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност	-	-
Натрупана амортизация	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	-	-
Отчетна стойност	22	-
Натрупана амортизация	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	22	-

5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към 31 декември 2008 г., е изчислена както следва:

	Машини, съоръжения и оборудване '000 лв	Транс-портни средства '000 лв	Компю три '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност			1	1
Натрупана амортизация			-	-
Балансова стойност 31 декември 2008 г.			1	1

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

6. Други активи

Дружеството отчита като други нетекущи активи отсрочения данъчен актив по повод на загубата за отчетния период в размер на 3 хил.лв., която загуба Ръководството предвижда да бъде покрита от печалбата през следващите години.

7. Търговски вземания

Към 31.12.2008г. Дружеството няма търговски вземания

8. Данъчни вземания

Данъчните вземания включват:

	'000 лв	'000 лв
Данък върху добавената стойност	5	-
Общо	**5**	**-**

9.Парични средства

	Към 31.12. 2008 '000 лв	Към 31.12. 2007 '000 лв
Парични средства в брой	-	
Парични средства в банки	3	-
	3	**-**

10. Други текущи активи

	'000 лв	'000 лв
Абонамент за 2009г.	2	-
За поддръжка спец.информационна система		
	2	**-**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

11. Собствен капитал

11.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 65 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1000 лв. за дял. Той е собственост 100 % на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Издадени дялове:		
- в началото на годината	-	-
- издадени през годината	65	-
Дялове към 31 декември	**65**	**-**

11.2 Финансов резултат

Финансовият резултат включва резултата за текущата година -загуба 31 хил.лв.

12 Резултат от оперативна дейност

12.1 Разходи за материали

	Към 31.12. 2008 '000 лв	Към 31.12 2007 '000 лв
Разходи за материали	(1)	
	(1)	

12.2 Разходи за външни услуги

	Към 31.12. 2008 '000 лв	Към 31.12. 2007 '000 лв
Консултантски услуги	(4)	-
Разходи за наем	(1)	-
Разходи за одит за 2008г.	(1)	-
	(6)	**-**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

12.3 Разходи за амортизация-няма

12. 4 Разходи за персонала

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Разходи за заплати	(23)	-
Разходи за социални осигуровки	(3)	-
	(26)	-

12.5 Други разходи

Другите разходи 1 х.лв. представляват разходи за командировки.

12.6 Задължения към персонала и осигурителни институции
Задълженията към персонала,включени в баланса се състоят от следните суми:

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Краткосрочни задължения към персонала-компенсируеми отпуски	1	-
	1	-

13. Разходи за данък

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10% (2007 г.: 10%) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за доходите могат да бъдат равнени както следва:

Печалба/(загуба) за периода преди данъци	(34)
Данъчна ставка	10%
Очакван разход за данък	**(0)**
актив по отсрочени данъци за загубата	(3)
Общо :	**(3)**
Текущ разход за данък, нетно	**(3)**

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

14.Сделки със свързани лица

Свързано лице на Сердика пропъртис консулт ЕООД е Сердика пропъртис АДСИЦ, като дъщерно дружество.

През 2008г. Сердика пропъртис консулт ЕООД е сключило договор за наем на офис със Сердика пропъртис АДСИЦ. Договорът е сключен при условия. Неотличаващи се от пазарните. Общия обем по този договор –наем и консумативни разходи за 2008г. възлиза на 1 хил.лв.

През текущата година е сключен договор със Сердика пропъртис АДСИЦ, чрез който Сердика пропъртис АДСИЦ възлага управлението на част от своите недвижими имоти на „Сердика пропъртис консулт" ЕООД. По този договор не са извършвани никакви фактически сделки, тъй като е под условие Комисията за финансов надзор да одобри „Сердика пропъртис консулт" ЕООД като обслужващо дружество. Това се случва през януари 2009г.

14. 1. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	4	-
-осигуровки	1	
Общо	**5**	**-**

14.2. Салда към 31 декември 2008г.

	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	-	-
	-	-

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

15.Условни активи и условни пасиви

Дружеството няма условни активи и условни пасиви.

16.Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната дейност на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

17. Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществявани в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

18. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2008 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти ,поради факта че няма получени заеми.

19. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Пари и парични средства	3	-
	3	**-**

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" София ЕООД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

20. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

21. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за собственика,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

22. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.

Дата:26.02.2009

Съставил:
Таня Григорова

Управител:
Вениславов

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Доклад за дейността на "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ"ЕООД през 2008 г.

(съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството)

Съветът на Едноличният собственик на капитала на "СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД (Дружеството) прие годишния финансов отчет за 2008 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от ЕС .
В тази връзка, с протокол от дата 09.03.2009 година, Едноличният собственик на капитала на Дружеството прие следния годишен доклад за дейността:

1. Информация за дружеството

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ "ЕООД е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност в Агенцията по вписванията на 24.10.2008г.Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, район Триадица, ул. "Кърниградска" №19.
Адресът за кореспонденция на Дружеството е София ,ул.Кърниградска 19..

Предметът на дейност на Дружеството е обслужване и поддържане на придобити от дружествата със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти:покупко-продажба на недвижими имоти ; анализи; прогнози;търговско представителство и посредничество ;счетоводно и правно обслужване ;извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18,ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ,както и всяка друга дейност,която не е забранена от закона.Дейностите, за извършването на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Към 31.12.2008 г., както и към датата на изготвяне на настоящия отчет, дяловата структура на Дружеството е следната:

Сердика пропъртис АДСИЦ	100%

Дружеството има едностепенна система на управление.Органите на управление са едноличния собственик на капитала и управител.
Управител на Дружеството е Венцислав Митков Станиславов.

Дружеството е учредено за неопределен срок.

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

2. Кадрова структура

Средно списъчния състав на Дружеството за 2008 година е 8 души. Екипът на Дружеството притежава необходимата професионална квалификация за да осъществява специфичната дейност на дружеството. Кадровата структура на Дружеството е съгласно одобрените през 2008г. поименни и щатни разписания.

3. Организационна структура

В Дружеството са създадени 5 отдела: Отдел дивелопмънт, Отдел фасилити и пропърти, финансово-счетоводен, правен и технически.

Дружеството няма клонова мрежа.

4. Финансово – икономическо състояние и резултати от дейността

5.1. Общ преглед

„Сердика пропъртис консулт „ЕООД е новообразувано дружество.Текущия отчетен период се характеризира с решаване на проблеми ,свързани най-вече с организацията на дружеството.Наблегнахме на събирането на качествен персонал, който да отговаря на високите изисквания, които има законът към обслужващите дружества. Успяхме да задвижим процедурата пред Комисията по финансов надзор, за да получим лиценз за обслужващо дружество на „Сердика пропъртис" АДСИЦ, което стана факт през януари 2009г.

5.2. Основни финансови данни

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" София ЕООД

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

N:	Показатели:	2008 година '000 лв
1	Текуща печалба (загуба)	-31
2	Нетни приходи от продажби	0
3	Собствен капитал	34
4	Пасиви (дългосрочни и краткосрочни)	2
5	Обща сума на активите	36
6	Приходи	0
7	Разходи	34
8	Текущи (краткотрайни) активи	10
9	Краткосрочни задължения	2
10	Краткосрочни вземания	5
11	Краткосрочни финансови активи	0
12	Парични средства	3
	Рентабилност:	
24	Коеф. на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0.9118
25	Коеф. на рентабилност на пасивите (1/4)	-15.5
26	Коеф. на капитализация на активите (1/5)	-0.8611
	Ефективност:	
	Ликвидност:	
30	Коеф. на бърза ликвидност (10+11+12)/9	4
31	Коеф. на незабавна ликвидност (11+12)/9	1.5
32	Коеф. на абсолютна ликвидност (12/9)	1.5
	Финансова автономност:	
33	Коеф. на финансова автономност (3/4)	17
34	Коеф. на задлъжнялост (4/3)	0.05882

Източник: *Финансовите отчети на Дружеството към 31.12.2008 година*

СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

5.3. Промяна в основния капитал

Дружеството не е променяло размера на основния си капитал.

5.4. Инвестиции в капиталите на други предприятия
През 2008 г. Дружеството не е инвестирало в капиталите на други предприятия

5.5. Използване на ресурсите на дружеството

Дружеството няма съществени ангажименти, които да ангажират значителни капиталови ресурси.

За отчетния период Дружеството се финансира изцяло със собствени средства.

7. Важни научни изследвания и разработки
Дружеството не се ангажира с научни изследвания и разработки

8. Вероятно бъдещо развитие на предприятието.Основни предизвикателства в дейността на Дружеството през 2008г.

Дейността на Дружеството в бъдеще е свързана с обслужването на Дружеството-майка „Сердика пропъртис" АДСИЦ.

9. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет до датата на публикуването му, не са настъпили важни и/или значителни за дейността на предприятието коригиращи събития, неоповестяването на които би повлияло за вярното и честно представяне на финансовите отчети.

София, 26.02.2009 г

Управител
Венцислав Станчев

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ДОКЛАД
НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО СОБСТВЕНИЦИТЕ НА
СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД включващ счетоводен баланс към 31.12.2008 г. и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретни обстоятелства.

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 професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовия отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. 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 неточности, отклонения и несъответствия 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 на 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 оценки на цялостното представяне на финансовия отчет.

Считаме, че извършения от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Мнение

В резултат на това, удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружеството към 31.12.2008г., както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейската комисия.

Годишният доклад за дейността съответства на годишния финансов отчет на дружеството за същия период.

11.03 2009 г.

Регистриран одитор:
Снежана Башева

„СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

На вниманието на
одитора

ПРЕДСТАВИТЕЛНО ПИСМО НА РЪКОВОДСТВОТО

Относно: Годишен финансов отчет на СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ ЕООД към 31.12.2008 година.

Настоящото представително писмо се предоставя във връзка с одита на финансовия отчет на дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2008 година, с цел изразяване на мнение дали финансовият отчет дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството към 31 декември 2008 година, както и за резултатите от неговата дейност и паричните му потоци за годината в съответствие с приложимото счетоводно законодателство.

Ние потвърждаваме своята отговорност за достоверното представяне на финансовия отчет в съответствие с приложимото законодателство.

Ние потвърждаваме на основата на всичките си знания и убеждения следната информация представена Ви към 31 март 2009 година:

- Не е имало случаи и ситуации на нередности и нарушения, в които да са участвали ръководители или служители със съществени отговорности по отношение на счетоводната система и системата за вътрешен контрол или които биха могли да имат съществено отношение върху финансовия отчет.
- Ние сме Ви предоставили всички счетоводни регистри, отчети и документи и протоколи от общи събрания и съвета на директорите.
- Във Финансовия отчет няма допуснати съществени неточности,грешки, отклонения и несъответствия, включително пропуски.
- Дружеството се е съобразило с всички аспекти на договорените и правните изисквания,неспазването на които би се отразило съществено върху финансовия отчет.
- Получените безвъзмездно активи (акции,права, и др.) са отразени съобразно действащото счетоводно и данъчно законодателство.
- Предприятието е спазило всички аспекти на договорни условия, които биха могли да окажат съществен ефект върху финансовия отчет в случай на неспазване. Не е имало случаи на неспазване на изискванията на регулаторни органи, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовия отчет, в случай на неспазване.
- Всички фактури и други документи, свързани с осъществените сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет.
- Потвърждаваме,че няма правни действия ,заведени от или срещу дружеството към 31 декември 2008 г. изискващи допълнително оповестяване в годишния финансов отчет,нито такива действия са възникнали от 31 декември 2008 г. до датата на финансовия отчет.
- Във финансовия отчет няма допуснати съществени грешки и пропуски;
- След датата на баланса не са настъпили никакви действия ,които да налагат преразглеждане на сумите във финансовия отчет или включване на допълнителни пояснения в отделни бележки;

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

- Нито към датата на баланса,нито към датата на изготвяне на годишния финансов отчет, нито в близко бъдеще ръководството на дружеството, няма намерение да прекрати дейността на дружеството;
- Ние извършихме преглед на резултатите от изпратените писма за потвърждение на салдата и потвърждаваме,че салдата са правилно осчетоводени и отразяват валидни отношения между дружеството и неговите контрагенти;
- Няма информация за значителни случаи на измами или предполагаеми измами,известни на ръководството,които биха засегнали дружеството.

Следната информация е надлежно отразена, а в случаите, в които е необходимо, добросъвестно оповестена във финансовия отчет:

а) класификацията на активите е съобразена с целите и намеренията на ръководството на дружеството и счетоводната политика по отношение на активите е добросъвестно оповестена във финансовия отчет

б) нямаме планове или намерения, които биха могли да променят съществено стойността или класификацията на пасивите, отразена във финансовия отчет;

в) стойността, на който и да е материален запас във финансовия отчет не надвишава нетната му реализуема стойност;

г) предприятието притежава задоволителни права върху всички свои активи и не са налице никакви искове срещу дружеството ;

д) отчели сме, а в случаите, в които е необходимо, сме представили и всички задължения - реални и потенциални;

е) получените дивиденти са отразени и представени по надлежния ред ;

ж) освен описаните в приложението към финансовия отчет не са настъпили никакви други събития след края на разглеждания период ;

з) ние потвърждаваме нашата отговорност към вас за изграждането и поддържането на ефективен вътрешен контрол за предотвратяване на всякакво участие на дружеството в изпирането на пари е гарантираме,че то действа съгласно изискванията на законите и правилниците,приложими за неговата дейност и свързани с мерките срещу изпирането на пари,за правилно отчитане на сделките в своите счетоводни регистри,за извършването на съответни проучвания на съмнителните операции и разкриването пред компетентните мести власти на всяка съмнителна операция,която може да се квалифицира като изпиране на пари.

31.03.2009 г.
гр. София

Изпълнителен директор:

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

"СЕРДИКА ПРОПЪРТИС КОНСУЛТ" ЕООД София

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА