

ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2013

С НЕЗАВИСИМ ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

СЪДЪРЖАНИЕ

Стр.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....2

ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД.....3

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....4

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....5

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....6



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 собственика на

ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 2 до стр. 18 финансов отчет на ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на 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.

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.

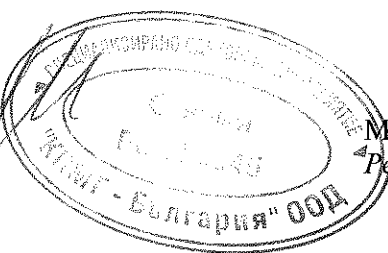
Други въпроси

Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2012 не е бил одитиран.

Гилбърт МакКол
Управител

КПМГ България ООД

София, 23 юни 2014 година



Мария Пенева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

В хиляди лева

	Бележки	31 декември 2013	31 декември 2012
Активи			
Инвестиционни имоти в процес на развитие	3	7 464	-
Отсрочени данъчни активи	5	37	-
Общо нетекущи активи		7 501	-
Текущи активи			
ДДС за възстановяване		37	-
Платени аванси към доставчици		9	-
Разходи за бъдещи периоди		2	-
Парични средства и еквиваленти	4	108	1
Общо текущи активи		156	1
Общо активи		7 657	1
Собствен капитал			
Регистриран капитал	6	2	2
Резерви		4	4
Печалби/ (загуби)		(341)	(5)
Общо собствен капитал		(335)	1
Пасиви			
Заеми	7	7 552	-
Общо нетекущи пасиви		7 552	-
Заеми	7	361	-
Търговски и други задължения	8	79	-
Общо текущи пасиви		440	-
Общо пасиви		7 992	-
Общо собствен капитал и пасиви		7 657	1

Бележките на страници 6 до 18 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумбис
Управител

Константинос Палис
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор



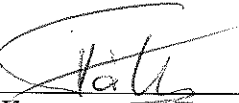
ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД

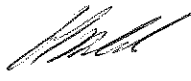
За годината, приключваща на 31 декември 2013

В хиляди лева	Бележки	2013	2012
Оперативни разходи	9	(97)	(3)
Резултат от дейността		(97)	(3)
Финансови разходи	10	(276)	-
Загуба преди данъци		(373)	(3)
Данъци	5	37	-
Загуба за периода		(336)	(3)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(336)	(3)

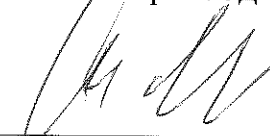
Бележките на страници 6 до 18 са неразделна част от този финансов отчет.

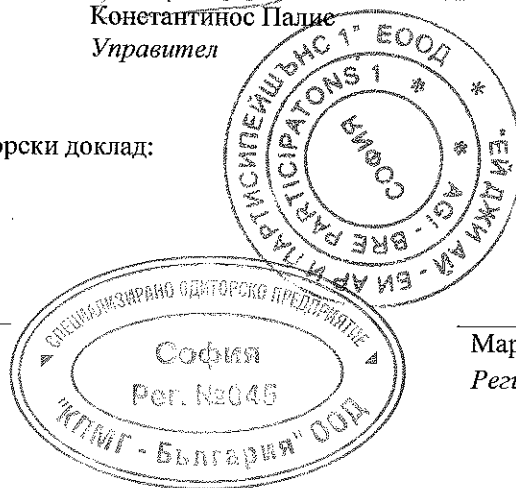

Сократис Кутрумбис
Управител

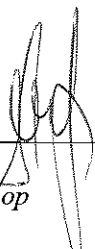

Константинос Палиос
Управител


Веселин Главчев
Изготвил

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД


Гилбърт МакКол
Управител



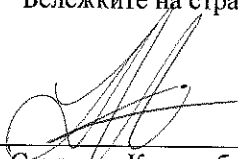

Мария Пенева
Регистриран одитор

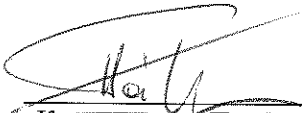
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

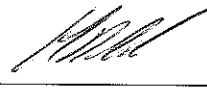
В хиляди лева

	Собствен капитал	Резерви	Печалби	Общо собствен капитал
Баланс на 01 януари 2012	2	2	(2)	2
Печалба/Загуба за периода	-	-	(3)	(3)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(3)	(3)
Сделки със собствениците	-	2	-	2
Баланс на 31 декември 2012	2	4	(5)	1
Баланс на 01 януари 2013	2	4	(5)	1
Печалба/Загуба за периода	-	-	(336)	(336)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(336)	(336)
Сделки със собствениците	-	-	-	-
Баланс на 31 декември 2013	2	4	(341)	(335)

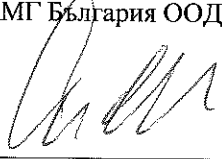
Бележките на страници 6 до 18 са неразделна част от този финансов отчет.


Сократис Кутрумбис
Управител


Константинос Панаго
Управител


Веселин Главчев
Изготвил

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД


Гилбърт МакКол
Управител


Мария Пенева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

В хиляди лева

Бележки	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични плащания към доставчици	(109)	(3)
Други плащания	(2)	-
Паричен поток от оперативната дейност	(111)	(3)
Паричен поток от инвестиционната дейност		
Възстановено ДДС	1 420	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(8 754)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(7 334)	-
Паричен поток от финансова дейност		
Получени заеми	8 961	-
Върнати заеми	(1 409)	-
Сделки със собствениците	-	2
Нетен паричен поток от финансова дейност	7 552	2
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти	107	(1)
Пари и парични еквиваленти на 01 януари	1	2
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	108	1

Бележките на страници 6 до 18 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумбис
Управител

Константинос Цалис
Управител

Веселин Главчев
Изготвил

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1. Предмет на дейност

ЕЙ ДЖИ АЙ – БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД (Дружеството) е дружество със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е България, София, бул. „Цариградско шосе“ 99.

Основната дейност на ЕЙ ДЖИ АЙ – БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЕООД е покупко-продажба на недвижими имоти, управление и отдаване под наем на недвижими имоти.

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е „ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЛИМИТИД“ Никозия, Кипър. Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Дружеството се управлява и представлява от Константинос Палис, Симела Мавридоу и Сократис Кутрумбис.

Към 31 декември 2013 г. Дружеството няма служители.

2. Счетоводна политика

Счетоводните политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди, освен ако изрично не е посочено друго.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет.

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Финансовият отчет на Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2012 не е бил одитиран.

2.2. Общи положения

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Всички представени суми са закръглени до хиляда, освен ако не е упоменато друго. Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност.

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят при прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Оценка и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди. Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

Бележка 3 – Инвестиционни имоти

Бележка 5 – Данъци

2.3. Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че Дружеството ще продължи да осъществява дейност в близко бъдеще. Дружеството все още е в процес на развитие и текущият резултат представлява загуба, но ръководството вярва, че в бъдеще резултатът на дружеството ще бъде печалба.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

2.4. 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 в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Валутно- курсовите разлики се признават в печалбата или загубата. Не- паричните позиции, които се оценяват на базата на историческата цена в чуждестранна валута не се преизчисляват.

Валутният борд в България е въведен на 01 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

2.5. Инвестиционни имоти и инвестиционни имоти в процес на развитие.

Инвестиционен имот е имотът, държан по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производството или доставка на стоки или услуги или за административни цели. Имоти, които се изграждат за бъдеща употреба като инвестиционни имоти се класифицират като инвестиционни имоти в процес на изграждане. Земята, придобита с намерение да се изгради инвестиционен имот върху нея се класифицира като придобит инвестиционен имот.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот, други разходи, директно свързани с привеждането на инвестиционния имот в състояние, съответстващо на предвидената му употреба и капитализираните разходи по заеми. Последващи разходи се капитализират в стойността на актива или се отчитат като отделен актив, само когато е вероятно, че ще се получат бъдещи икономически ползи свързани с използването на актива. Всички останали разходи се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

Амортизацията се изчислява на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот и се признава в печалбата или загубата. Земята не се амортизира. Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности на дълготрайните материални активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

2.6. Финансови инструменти.

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

2.6. Финансови инструменти (продължение)

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.

Заеми и вземания

Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми 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.

Не- деривативни финансови пасиви

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

Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Задълженията за плащане на дивиденди на съдружниците се признават като задължение в отчета за финансовото състояние в периода, в който дивидентите са одобрени за разпределение.

2.7. Обезценка

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

2.7. Обезценка (продължение)

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

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

2.8. Данъци върху дохода

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 бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно задължение или вземане върху облагаемата печалба или загуба за годината, прилагайки данъчните ставки влезли в сила или по същество въведени към отчетната дата и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Текущите данъчни задължения включват също всяко данъчно задължение възникващо от декларирането на дивиденди.

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели. Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

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

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

2.9. 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. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират до тяхната настояща стойност, когато времевата стойност на парите е значителна.

2.10. Признаване на приходи

Приход се признава, когато същественият риск от собствеността са прехвърлени към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаваща свързаност на ръководството със стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Приходите се признават нетно от връщания, търговски отстъпки и количествени рабати.

2.11. Приход от наем.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото възнаграждение от продажбата на продукти, стоки или услуги, нетно от данък добавен стойност и предоставени отстъпки.

Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато следните условия са изпълнени:

- Дружеството е прехвърлило към купувача същественият риск от собствеността на стоките;
- Дружеството няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките;
- сумата на прихода може да се измери надеждно;
- вероятно е в резултат на транзакцията да се получи възнаграждението;
- свързаните разходи могат да се определят надеждно.

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата.

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

2.12. Финансови приходи и разходи

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

Финансовите разходи включват разходите за лихви по заеми. Разходите по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се признават в печалбата или загубата, използвайки метода на ефективната лихва. Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи, или като финансови разходи.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

2.13. Определяне на справедливи 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. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота. Когато преразглеждането или подновяването на наемите са в процес на договаряне с очаквани увеличения със задна дата, се предполага, че всички предизвестия и, когато е приложимо, отговори на предизвестия, са обслужени валидно и в рамките на уместните срокове.

Алфа Астика Акините АЕ, имайки подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, е изготвила оценката на инвестиционните имоти на Дружеството. При липса на текущи цени на активен пазар, оценките се изготвят чрез използването на метода на остатъчната стойност, като се вземат предвид очакваните бъдещи разходи и продажната стойност на имота.

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: котиран цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котиран 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.

2.14. 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

2. Счетоводна политика (продължение)

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

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.
- МСС 32 *Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви*, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага хеджиране.

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

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Инвестиционни имоти в процес на развиване

<i>В хиляди лева</i>	Земя	Инвестиционни имоти в процес на развиване	Общо
Баланс към 1 януари 2013	-	-	-
Придобити активи	157	7 307	7 464
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	157	7 307	7 464
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс към 2013	-	-	-
Амортизация за периода	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	-	-	-
Балансова стойност			
Към 01 януари 2013	-	-	-
Баланс към 31 декември 2013	157	7 307	7 464

На 7 март 2013 дружеството придобива чрез публична продажба земя, намираща се в гр. София, район Витоша, местността Карпузица, представляваща урегулиран поземлен имот с площ 5 898 кв.м., заедно с построени върху нея пет жилищни сгради на етап груб строеж.

През месец октомври дружеството започна изпълнение на строително-монтажни работи и дейности по консервиране и опазване на сградата.

Оценката на справедливата стойност на имота е извършена от Алфа Астика Акините АЕ и към 31 декември 2013 година е на стойност 3 893 хиляди евро (7 509 хиляди лева). Справедливата стойност е категоризирана в Ниво 3 и е изчислена, използвайки остатъчния метод. Основните предположения, използвани при изчислението са: оставащи разходи за развитие и други разходи 2 368 хиляди евро; продажна цена 700 евро/кв.м. за търговски и спа площи и 575 евро/кв.м. за жилищни площи; дисконтов процент 8%.

4. Пари и парични еквивалент

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2013	31 декември 2012
Парични средства в брой	-	-
Суми по банкови сметки в Алфа Банк – клон България	108	1
	108	1

Рейтинг на Алфа Банк – клон България: Moody's е Baa2; Standard & Poor's е BBB; Fitch е BBB-.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

5. Данъци

В хиляди лева

	2013	2012
Печалба/ (загуба) преди данъци	(373)	(3)
Корпоративен данък при законова данъчна ставка 10%	-	-
Слаба капитализация	28	-
Данъчни загуби за прехвърляне	9	-
Общо данъчни приходи /(разходи)	37	-

Временните разлики, произтичащи от слаба капитализация могат да бъдат усвоени до 5 години от възникването им.

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

6. Капитал

Дружеството е регистрирано с капитал от 2 хиляди лева, разпределен в 200 дяла, всеки от които с номинал 10 лева, напълно изплатени. Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ – БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 Лимитид, Никозия, Кипър.

7. Заеми от кредитни институции

В хиляди лева

	31 декември 2013	31 декември 2012
Инвестиционен заем – главница (не- текущ)	7 552	-
Инвестиционен заем – начислена лихва (текущ)	361	-
	7 913	-

Дружеството има инвестиционен заем от Алфа Банк- клон България, с лимит от 4.8 милиона евро с краен срок за връщане– 01 март 2016; лихвеният процент е 12-месечен Euribor + надбавка от 5 %.

За целите на гаранция на инвестиционния кредит е учредена в полза на банката първи по ред залог върху търговското предприятие и първи по ред залог върху банковите сметки.

8. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	31 декември 2013	31 декември 2012
Търговски задължения	79	-
	79	-

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

9. Оперативни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Разходи за електричество	6	-
Счетоводни и одиторски услуги	6	-
Правни услуги	1	-
Местни данъци и такси	2	-
Услуги от трети лица	5	3
Нотариални и регистрационни такси	5	-
Разходи за охрана	64	-
Застраховки	8	-
	<u>97</u>	<u>3</u>

10. Финансови разходи

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Разходи за лихви	275	-
Нетни валутно- курсови загуби	1	-
	<u>276</u>	<u>-</u>

11. Управление на финансовия риск

В своята дейност дружеството е изложено на редица финансови рискове, включително валутен и лихвен риск. Цялостната програма на управлението на дружеството за управление на финансовия риск се фокусира върху минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти от тези рискове върху финансовия резултат на дружеството.

(i) Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството извършва операциите си в България и е изложено на валутно-курсов риск, свързан с продажбите, покупките и заемите в евро.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

11. Управление на финансовия риск (продължение)

(ii) Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно и краткосрочно финансиране. Заемите на дружеството са обвързани с EURIBOR.

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

В хиляди лева	2013	2013
Инструменти с фиксирана лихва	-	-
Инструменти с променлива лихва	-	-
Заеми от кредитни институции	7,913	-
	<u>7,913</u>	<u>-</u>

Промяна с 50 пункта в лихвените проценти към датата на отчета биха увеличили (намалили) печалбата или загубата с 40 хиляди лева (2012: 0 лева). Този анализ предполага, че всички други променливи остават константа. Анализът е изготвен на същата база и за 2012 година.

(iii) 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. Балансовата стойност на финансови активи представлява нетна кредитна експозиция, която към отчетната дата е :

В хиляди лева	2013
Пари и парични еквиваленти	108
	<u>108</u>

(iv) Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, произтичащ от невъзможността на дружеството да изпълнява своите договорни задължения.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на задълженията си, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства, парични еквиваленти и ликвидни инвестиции, както и предоставяне на възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции.

Дружеството има кредитна линия в размер на 4 800 хиляди евро (9 388 хиляди лева) , от които са усвоени 7 552 хиляди лева. Останалата сума може да бъде използвана за покриване на разходите за поддръжка на собствеността и оборотния капитал.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

11. Управление на финансовия риск (продължение)

(iv) Ликвиден риск (продължение)

По-долу са договорните падежи на финансовите задължения, включително очакваните лихвени плащания и изключвайки ефекта на споразуменията за компенсиране:

31 декември 2013

В хиляди лева	Балансов а стойност	Договорен и парични потоци	До 6 месеца	6 – 12 месеца	1 -2 години	2 – 5 години	Повече от 5 години
Банкови заеми	7 913	8 819	570	209	419	7 621	-
Търговски и други задължения	79	79	79	-	-	-	-
	7 992	8 898	649	209	419	7 621	-

(v) Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и пазарите и да се осигури бъдещо развитие на бизнеса. Дружеството все още е в процес на развитие и текущият му резултат е загуба, но ръководството вярва, че в бъдеще резултатът на дружеството ще бъде печалба.

(vi) Справедливи стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се различават от техните балансови стойности, показани в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 и 31 декември 2012. Дългосрочните финансови пасиви са категоризирани в ниво 3.

12. Свързани лица

Едноличен собственик на капитала е ЕЙ ДЖИ АЙ-БИ АР И ПАРТИСИПЕЙШЪНС 1 ЛИМИТИД, Никозия, Кипър. Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

В хиляди лева

	Транзакции	31 декември 2013
Получен заем от Алфа Банк- клон България	(7 552)	(7 552)
Начислени лихви и такси по заеми	(361)	(361)
Парични средства в Алфа Банк – клон България	Виж Паричен поток	108

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

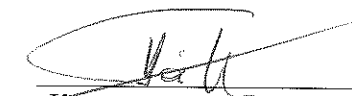
13. Събития, настъпили след датата на баланса

Ръководството на дружеството декларира, че за периода след отчетната датата до датата на одобряване на финансовия отчет от ръководството, няма съществени некоригиращи събития, случили се в дейността на дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2013.



Сократис Кутрумбис
Управител

София
Дата: 12.06.2014



Константинос Налис
Управител



Веселин Главчев
Изготвил

