

АРСЕЛАНД ЛЕЙК ВЮ ЕООД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

31 ДЕКЕМВРИ 2015

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
АРСЕЛАНД ЛЕЙК ВЮ ЕООД
2015 г.

Арселанд Лейк Вю ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с удостоверение № 20080422160457/22.04.2008 на Агенцията по Вписванията в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, бул. Сливница №212 вх.А ет.2 ап.2.

Основната дейност на Дружеството е: строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

През 2015 г. Дружеството не е осъществявало продажби.

Дружеството няма клонове.

1 Рискове

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

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Тъй като Дружеството не е извършило продажби, все още няма кредитен риск, който да се асоциира с текущи операции, свързани с неизпълнение на задължения от клиенти.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от собственика. Към 31 декември 2014 г. няма предоставени гаранции.

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

<i>В хиляди лева</i>	Към 31.12.2015	Към 31.12.2014
Предоставен заем на Арселанд Есперя ЕАД	-	9
Парични средства и парични еквиваленти	11	42
ОБЩО	11	51
		1

2 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма събития, настъпили след отчетната дата, които да изискват коригиране или допълнително оповестяване във финансовия отчет на Арселанд Лейк Вю ЕООД.

3 Предвиждано развитие на дружеството

Ръководството на Дружеството не предвижда продажба на земята или започване на вертикално строителство, докато не се стабилизира пазарът на недвижимите имоти – подобно решение ще се вземе най-рано през 2016 г.

4 Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2015 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

5 Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2015 Дружеството има следните свързани лица:

- Arceland Strategic Partners LP, крайно дружество-майка;
- Арселанд Бистрица ЕООД;
- Арселанд Бистрица Хилс ЕООД;
- Арселанд Дивелъпмънт ООД;
- Арселанд Есперя ЕАД;
- Арселанд Мениджмънт ООД;
- Христос Мурутис;
- Къртис Кауард;

През 2015 г. за услуги от ключов ръководен персонал на Дружеството са изплатени 101 хил. лева (101 хил. лв. през 2014 г.), които са изплатени на Арселанд Дивелъпмънт ООД по силата на договор за управление.

Към 31 декември 2015 и 31 декември 2014 и за периода, приключващ на тези дати, сделките, осъществявани със свързани лица, включват вноски в капитала на Дружеството и получени и възстановени заеми. Размерът им е, както следва:

В хиляди лева

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Непарични вноски за увеличение на капитала	Arceland Strategic Partners LP	18,789	-
Парични вноски за увеличение на капитала	Arceland Strategic Partners LP	86	143
ОБЩО		18,875	143

В хиляди лева

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2015	Годината, приключваща на 31.12.2014
Предоставен заем	Арселанд Есперя ЕАД		9
Възстановен заем	Арселанд Есперя ЕАД	9	
Получен заем	Арселанд Бистрица ЕООД	11	
ОБЩО		20	9

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2015

СЪДЪРЖАНИЕ:

Стр.

Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Бележки към годишния финансов отчет	7-21
Доклад на независимия одитор	

Отчет за финансовото състояние

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	31 декември 2015	31 декември 2014
Активи			
Инвестиционни имоти	6	9,926	11,727
Общо нетекущи активи		<u>9,926</u>	<u>11,727</u>
Данък добавена стойност за възстановяване	7	8	8
Търговски и други вземания	8	-	9
Парични средства и еквиваленти	9	11	42
Общо текущи активи		<u>19</u>	<u>59</u>
Общо активи		<u>9,945</u>	<u>11,786</u>
Собствен капитал			
Регистриран капитал	10	28,232	9,357
Резерви	10	3,086	-
Натрупани загуби		(21,389)	(19,451)
Общо собствен капитал		<u>9,929</u>	<u>(10,094)</u>
Пасиви			
Вноски за увеличение на капитала	10, 11	-	21,875
Търговски и други задължения	13	16	5
Общо текущи пасиви		<u>16</u>	<u>21,880</u>
Общо пасиви		<u>16</u>	<u>21,880</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>9,945</u>	<u>11,786</u>

Бележките на страници 7 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Къртис М. Кауард
 Управител

Христос Мурутис
 Управител

Димитрина Цанкова
 Съставител: Арселанд Финанс
 енд Акаунтинг ООД

Съгласно независим одиторски доклад:

Добрина Калоянова
 Управител
 КПМГ България ООД

Мария Пенева
 Регистриран одитор



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

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2015	2014
Разходи за външни услуги	14	(137)	(133)
Загуба от обезценка на инвестиционни имоти	6	(1,801)	(1,524)
Загуба от основна дейност		(1,938)	(1,657)
Финансови приходи		1	1
Финансови разходи		(1)	(1)
Нетни финансови разходи		-	-
Загуба преди данъци		(1,938)	(1,657)
Данъци	15	-	-
Загуба за периода		(1,938)	(1,657)
Общо всеобхватен доход за периода		(1,938)	(1,657)

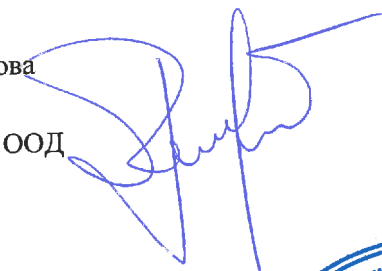
Бележките на страници 7 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.


Къртис М. Кауард
Управител


Христос Мурутис
Управител


Димитрина Панкова
Съставител: Арселанд Финанс
енд Акаунтинг ООД

Съгласно независим одиторски доклад:


Добрина Калоянова
Управител
КПМГ България ООД


Мария Пенева
Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

	Регистриран капитал	Други Резерви	Натрупани загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2014	9,145	-	(17,794)	(8,649)
Общо всеобхватен доход за годината				
Загуба за годината	-	-	(1,657)	(1,657)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	(1,657)	(1,657)

Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал

Вноски от, и разпределения към собствениците

Увеличение на регистрирания капитал с парични вноски

212	-	-	212
-----	---	---	-----

Общо сделки със собствениците

212	-	-	212
-----	---	---	-----

Баланс на 31 декември 2014

9,357	-	(19,451)	(10,094)
-------	---	----------	----------

Баланс на 1 януари 2015

9,357	-	(19,451)	(10,094)
-------	---	----------	----------

Общо всеобхватен доход за годината

Загуба за годината

-	-	(1,938)	(1,938)
---	---	---------	---------

Общо всеобхватен доход за годината

-	-	(1,938)	(1,938)
---	---	---------	---------

Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал

Вноски от, и разпределения към собствениците

Увеличение на регистрирания капитал с парични вноски

86	-	-	86
----	---	---	----

Увеличение на регистрирания капитал с непарични вноски

18,789	3,086	-	21,875
--------	-------	---	--------

Общо сделки със собствениците

18,875	3,086	-	21,961
--------	-------	---	--------

Баланс на 31 декември 2015

28,232	3,086	(21,389)	9,929
--------	-------	----------	-------

Бележките на страници 7 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Къртис М. Кауард

Управител



Христо М. Мурулис

Управител

Димитрина Цанкова

Съставител: Арселанд Финанс енд Акаунтинг ООД



Съгласно независим одиторски доклад:

Добринка Калоянова
 Управител
 КППМГ България ООД

Мария Пенева
 Регистриран одитор



Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	2015	2014
Парични потоци от оперативна дейност		(160)	(160)
Плащания на доставчици		23	27
Други парични потоци		(137)	(133)
Нетен паричен поток от оперативна дейност			
Парични потоци от инвестиционна дейност			(9)
Предоставени заеми		9	-
Постъпления от предоставени заеми			
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		9	(9)
Парични потоци от финансова дейност		86	143
Получени вноски за увеличение на регистрирания капитал		11	-
Постъпления от получени заеми		97	143
Нетен паричен поток от финансова дейност			
Нетно увеличение/ (намаление) на пари и парични еквиваленти		(31)	1
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		42	41
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	9	11	42

Бележките на страници 7 до 21 са неразделна част от този финансов отчет.

Къртис М. Кауард

Управител

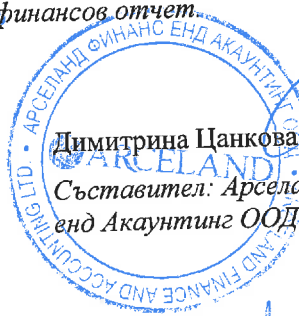


Христос Мурутис

Управител

Димитрина Цанкова

Съставител: Арселанд Финанс
енд Акаунтинг ООД



Съгласно независим одиторски доклад:

Добрина Калоянова

Управител

КПМГ България ООД

Мария Пенева

Регистриран одитор



Бележки към финансовия отчет

1. Общи положения

1.1 Правен статут

Дружеството е учредено в Република България, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. Сливница №212 вх.А ет.2 ап.2. Дружеството е регистрирано на 22.04.2008 г. в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 200095534.

Едноличен собственик на капитала към 31 декември 2015 г. е Arceland Strategic Partners LP, регистрирано на Каймановите острови ("ASP").

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

2.1 Изразяване за съответствие

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

Финансовият отчет за годината, приключваща на 31 декември 2015 г., е одобрен от ръководството на Дружеството на 29 февруари 2016 г.

2.2 База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на следните позиции, които се измерват по алтернативна база към всяка отчетна дата:

Позиции	База за измерване
Инвестиционни имоти	Справедлива стойност

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Представената финансова информация в Български лева е закръглена до хиляда.

2.4 Използване на оценки и допускания

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. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността, и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържат в бележка 2.5 *Действащо предприятие*.

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които има значителен риск да доведат до съществени корекции в следващата финансова година, е включена в бележка 6 *Инвестиционни имоти* и бележка 15 *Отсрочени данъци*.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

2.5 Действащо предприятие

Настоящият финансов отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

През 2015 г. капиталът на Дружеството е увеличен няколко пъти като съществено увеличение е направено чрез апортиране на вземанията на стойност 21,875 хил. лева на едноличния собственик Арселанд Стратеджик Партньърс Л.П. След оценката на вещите лица, основният капитал е увеличен с 18,789 хил. лева, а с разликата от 3,086 хил. лева е формиран резерв. Към 31.12.2015 г. регистрираният капитал е 28,232 хил. лева. В резултат на увеличението на капитала към 31 декември 2015 г. Дружеството е с положителни нетни активи в размер на 9,929 хил. лв. (31 декември 2014 г.: отрицателни нетни активи в размер на 10,094 хил. лева).

Основните дейности на Дружеството включват покупка на земя и оперативни разходи. Покупката е финансирана от собствениците.

Ръководството отчита текущите пазарни условия и ограничението до външни източници на финансиране, включително банково кредитиране, за проекти в областта на недвижимите имоти. В случай, че тези ограничения се запазят в дългосрочен аспект, съществува съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие и поради това то да не е в състояние да реализира своите активи и да погасява своите задължения в хода на нормалната бизнес дейност.

Достъпът до източници на финансиране е силно зависим от непрекъснатата подкрепа на крайната компания-майка, ASP. Ръководството вярва, че подобна подкрепа ще бъде налична и в обозримото бъдеще и поради това приема, че прилагането на предположението за действащо предприятие е подходящо с оглед на обстоятелствата.

3. Значими счетоводни политики

3.1 Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс към деня на отчета. 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 превалутуирана по курса в края на периода.

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

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

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови инструменти

3.2.1 Недеривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи 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.

Дружеството категоризира недеривативни финансови активи като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Дружеството има недеривативни финансови активи от категорията на заеми и вземания.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. 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.

Заеми и вземания включват пари и парични еквиваленти и търговски и други вземания.

Пари и парични еквиваленти

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

3.2.2 Недеривативни финансови пасиви

Финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) 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 са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

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

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

Други финансови пасиви включват търговски и други задължения.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови инструменти (продължение)

3.2.3 Сложни финансови инструменти

През 2015 и 2014 година Дружеството не е използвало сложни финансови инструменти.

3.2.4 Деривативни финансови инструменти и считане на хеджирането

През 2015 и 2014 година Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти за хеджиране на рисковете от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

3.2.5 Дружествен капитал

Дружествените дялове се класифицират като собствен капитал. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

3.3 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги и за административни цели.

3.3.1 Първоначално признаване

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба, в т.ч. лихви по инвестиционни кредити.

3.3.2 Последваща оценка

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, като промените се признават в печалбата или загубата.

3.3.3 Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционни имоти, се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.4 Обезценка

3.4.1 Финансови активи, включително вземания

Стойността на 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 бъде неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът ще изпадне в несъстоятелност.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на заеми и вземания, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания и 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. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка, като са групирани заедно вземания 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 предполагаемите 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 оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка, намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.4 Обезценка (продължение)

3.4.2 Нефинансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите 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 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.

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.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до степен, до която балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загубата от обезценка не е била признавана.

3.5 Провизии

Провизия се начислява в случаите, когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, и е вероятно погасяването на задължението да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението.

3.6 Приходи

3.6.1 Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на отчета за финансово състояние. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

3.6.2 Приходи от наеми

Приходи 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.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.7 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.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии и обезценка на финансови активи. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики от сделки в чуждестранна валута се отчитат на нетна база.

3.8 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 до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на отчета за финансово състояние, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат към временните разлики, когато те се проявяват обратно, в съответствие със законите, които са постановени или гласувани по същество до датата на отчета. Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, в случай че има законоустановено право да се компенсират текущи данъчни пасиви или активи, и се отнасят до данъци върху доходите, наложени от същите данъчни органи на същия облагаем обект, или на различни данъчни обекти, които възнамеряват да уредят текущи данъчни пасиви или активи на нетна база или пък те ще бъдат реализирани едновременно. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки данъчните ставки приложими към датата на отчета за финансово състояние.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана по-горе.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.9 Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

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 2015 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

- Промени в МСС 27: Прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелни финансови отчети. Позволява се доброволен избор за прилагане на метода на собствения капитал в самостоятелен финансов отчет. Тези промени не се очаква да имат ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 1: Инициатива за оповестяване. Пояснено е кога несъществена информация може да не се оповестява и кога съществена информация не може да се пропуска във финансовите отчети. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Годишни подобрения в МСФО, Цикъл 2012-2014. Подобренията въвеждат незначителни промени в някои стандарти и свързани промени в други стандарти и разяснения. Тези промени не се очаква да имат значителни ефекти върху финансовия отчет на Дружеството;
- Промени в МСС 16 и МСС 38: Пояснение на приемливите методи за амортизация. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като методите на амортизация използвани в момента ще продължат да са приемливи.
- Промени в МСФО 11: Отчитане на придобиване на участия в съвместни дейности. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма такива придобивания.
- Промени в МСС 16 и МСС 41: Растения носители. Дружеството не очаква тези промени да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма растения носители
- Промени в МСС 19 – Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители. Дружеството не очаква промените в стандарта да имат значителен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма планове с дефинирани доходи, които да включват вноски от служители или трети страни.

3.10 Промяна в счетоводните политики

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2015 г.

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

Бележки към финансовия отчет (продължение)

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на следните методи. 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: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны 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.

5. Управление на финансовия риск

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

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политики и процеси за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за приемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Кредитен риск

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

Вземания от клиенти

Тъй като Дружеството е в начален етап на развитие на инвестиционните си имоти, все още няма кредитен риск, който да се асоциира с текущи операции, свързани с неизпълнение на задължения от клиенти.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от собственика. Към 31 декември 2015 г. няма предоставени гаранции.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има възможност да ползва кредити от собствениците и други свързани лица.

Пазарен риск

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

Валутен риск

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск.

Лихвен риск

Дружеството прилага политика на договаряне на кредити и заеми с приложим променлив лихвен процент.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

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

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания, наложени по договор или регулативна рамка, и се прилага общото търговско законодателство.

6. Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари	30,192	30,192
Разходи за придобиване	-	-
Баланс на 31 декември	<u>30,192</u>	<u>30,192</u>
Загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари	(18,465)	(16,941)
Обезценка на стойността на земята	(1,801)	(1,524)
Баланс на 31 декември	<u>(20,266)</u>	<u>(18,465)</u>
Балансова стойност		
Към 1 януари	<u>11,727</u>	<u>13,251</u>
Към 31 декември	<u>9,926</u>	<u>11,727</u>

Ръководството на Дружеството не предвижда продажба на земята или започване на вертикално строителство, докато не се стабилизира пазарът на недвижимите имоти – подобно решение ще се вземе най-рано през 2016 г.

Към 31 декември 2015 г. Ръководството извърши преглед за обезценка на инвестиционните имоти и направи сравнение между тяхната себестойност и справедлива стойност. Използваният метод за определяне на справедливата стойност на имотите е остатъчният метод. В допълнение на това е приложен методът на пазарните аналози за определяне пазарната цена на жилищните имоти. Бъдещите парични потоци се основават на изграждането на жилищен комплекс. Значими ненаблюдаеми входящи данни: очакван ръст на продажните цени - 2.5% (2014 г. – 2.5%); дисконтов процент - 18% (2014 г. – 18%); инфлация свързана с разходите за строителство - 2.5 % от 2018 г. (2014 г. – 2.5.% от 2017 г.). Използваната продажна цена за застроена площ през 2015 г. е 740 евро/кв. м. (2014 г.: 770 евро/кв.м.). Няма значителни промени в направените предположения и допускания спрямо оценката от 2014 г.

Оценката е извършена от независим лицензиран оценител и е приета от Ръководството на Дружеството.

В резултат на оценката, към 31 декември 2015 инвестиционните имоти са представени по справедлива стойност, която е по-ниска от тяхната себестойност, в следствие на което в печалби и загуби е отчетен разход за обезценка в размер на 1,801 хил. лева през текущата година.

Справедливата стойност на имотите се категоризира в ниво 3 в йерархията на справедливите стойности, тъй като входящите данни за актива не са базирани на наблюдаеми пазарни данни.

Съществува значителна несигурност от промяна на параметрите, използвани при оценката на инвестиционния имот, до датата на неговата реализация или от промяна на пазарните цени до датата на неговата продажба. Също така, предвид ограничената кредитоспособност и източници на финансиране, съществува значим риск от продажба на имота под въздействието на натиск и на цени под установените с методите, използвани от лицензирания оценител.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

7. Данък добавена стойност за възстановяване

От вземането по данък добавена стойност за възстановяване в размер на 8 хил. лева към 31 декември 2015 бяха възстановени от държавния бюджет 6 хил. лв през месец януари 2016 г., а останалите се очаква да бъдат възстановени през месец април 2016 г.

8. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Предоставен заем на Арселанд Есперя ЕАД	-	9
	-	9

9. Парични средства и еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Парични средства по банкови сметки	11	42
	11	42

10. Основен капитал

През 2015 г. капиталът на Дружеството е увеличен няколко пъти, с парични вноски на стойност 86 хил.лв., като съществено увеличение е направено, чрез апортиране на вземанията на стойност 21,875 хил. лева на едноличния собственик Арселанд Стратеджик Партньърс Л.П. След оценката на вещите лица, основният капитал е увеличен с 18,789 хил. лева, а с разликата от 3,086 хил. лева е формиран резерв. Към 31.12.2015 г. регистрираният капитал е 28,232 хил. лева.

11. Вноски за увеличение на капитала

През 2011 г. на базата на сключено споразумение с Arceland Dutch Subsidiary I, са отменени всички клаузи предвиждащи лихви, като то се прилага за целия период на договорите за финансиране от началото на тяхното подписване. Самите заеми са прехвърлени към Burdes S.a.r.l. (собственик на капитала до юли 2013 г.), който от своя страна взема решение да ги третира като вноски за бъдещо увеличение на капитала. Към 31.12.2014 новият едноличен собственика Arceland Strategic Partners LP също ги третира като вноски за бъдещо увеличение на капитала и през 2015 е извършен апорт.

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Вноски за бъдещо увеличение на капитала	-	21,875
	-	21,875

Бележки към финансовия отчет (продължение)

12. Финансови инструменти

Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на отчета за финансово състояние е:

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Парични средства и парични еквиваленти	11	42
Предоставени заеми на свързани лица	-	9
	<u>11</u>	<u>51</u>

Ликвиден риск

По-долу са представени финансовите задължения към 31 декември 2015 и 31 декември 2014:

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Недеривативни финансови задължения		
Задължения към търговски контрагенти	5	5
Получени заеми от свързани лица	11	-
	<u>16</u>	<u>5</u>

Валутен риск

Дружеството счита, че няма риск от промяна на валутни курсове, тъй като позициите са в евро, чийто курс е фиксиран към лева.

Лихвен риск

Дружеството счита, че не би могъл да възникне лихвен риск, тъй като няма сключени заеми.

Счетоводни класификации и справедливи стойности

Справедливите стойности на краткосрочните вземания и задължения са равни на балансовите стойности.

13. Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Недеривативни финансови задължения		
Задължения към търговски контрагенти	5	5
Получени заеми от свързани лица	11	-
	<u>16</u>	<u>5</u>

Бележки към финансовия отчет (продължение)

14. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2015	2014
Счетоводни и одиторски услуги	(31)	(31)
Правни услуги	(5)	(1)
Управленски услуги	(101)	(101)
	<u>(137)</u>	<u>(133)</u>

15. Отсрочени данъци

Дружеството не е начислило отсрочени данъчни активи по отношение на следните източници на възстановими временни разлики:

<i>В хиляди лева</i>	Към 31.12.2015		Към 31.12.2014	
	База	Непризнат данъчен актив	База	Непризнат данъчен актив
Данъчни загуби за приспадане в следващи периоди	514	51	578	58
Обезценка на инвестиционен имот	20,266	2,027	18,465	1,847
	<u>20,780</u>	<u>2,078</u>	<u>19,043</u>	<u>1,905</u>

Данъчните загуби изтичат в периода 2016 – 2020 година. Намалваемите временни разлики от обезценка на инвестиционен имот нямат срок. Отсрочените данъчни активи не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични, срещу които Дружеството да може да ги използва.

16. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2015 г. Дружеството няма конкретни поети ангажименти за придобиване на дълготрайни активи.

17. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2015 г. Дружеството има следните свързани лица:

- Arceland Strategic Partners LP, крайно дружество-майка;
- Арселанд Бистрица ЕООД;
- Арселанд Бистрица Хилс ЕООД;
- Арселанд Дивелъпмънт ООД;
- Арселанд Есперя ЕАД;
- Арселанд Мениджмънт ООД;
- Христос Мурутис;
- Къртис Кауард;

Бележки към финансовия отчет (продължение)

17. Сделки със свързани лица (продължение)

През 2015 г. за услуги от ключов ръководен персонал на Дружеството са начислени 101 хил. лева (101 хил. лв. през 2014 г.), които са изплатени на Арселанд Дивелъпмънт ООД по силата на договор за управление.

Към 31 декември 2015 и 31 декември 2014 и за периода, приключващ на тези дати, сделките, осъществявани със свързани лица, включват вноски в капитала на Дружеството и получени и възстановени заеми. Размерът им е, както следва:

<i>В хиляди лева</i>		2015	2014
<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>		
Непарични вноски за увеличение на капитала	Arceland Strategic Partners LP	21,875	-
Парични вноски за увеличение на капитала	Arceland Strategic Partners LP	86	143
ОБЩО		<u>21,961</u>	<u>143</u>

<i>В хиляди лева</i>		2015	2014
<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>		
Предоставен заем	Арселанд Есперя ЕАД	-	9
Възстановен заем	Арселанд Есперя ЕАД	9	-
Получен заем	Арселанд Бистрица ЕООД	11	-

<i>В хиляди лева</i>		2015	2014
<i>Вид на задължението</i>	<i>Свързано лице</i>		
Получен заем	Арселанд Бистрица ЕООД	11	-
Вноски за увеличения на капитала	Arceland Strategic Partners LP	-	21,875
ОБЩО ЗАДЪЛЖЕНИЯ		<u>11</u>	<u>21,875</u>

<i>В хиляди лева</i>		2015	2014
<i>Вид на вземането</i>	<i>Свързано лице</i>		
Предоставен заем	Арселанд Есперя ЕАД	-	9
ОБЩО ВЗЕМАНИЯ		<u>-</u>	<u>9</u>

18. Събития след отчетната дата

Няма събития, настъпили след отчетната дата, които да изискват коригиране или допълнително оповестяване във финансовия отчет на Арселанд Лейк Вю ЕООД.



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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на
"Арселанд Лейк Вю" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 21 финансов отчет на на "Арселанд Лейк Вю" ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2015 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 съществения 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 2015 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на бележка 2.5 към финансовия отчет, където са оповестени обстоятелства и факти на съществена несигурност, която може да породи значително съмнение относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие в обозримо бъдеще.

Доклад по други правни и регулаторни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на §10, ал. 1 от Закона за счетоводството във връзка с чл. 33 от Закона за счетоводството (Отменен с ДВ бр. 95 от 08.12.2015 г.)

Съгласно изискванията на чл. 38 ал. 4 от Закона за счетоводството (Отм.), ние се запознахме със съдържанието на годишния доклад за дейността на Дружеството. По наше мнение, историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството (Отм.), съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания от нас годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2015 г. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 29 февруари 2016 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Добрина Калоянова
Управител

КПМГ България ООД

София, 14 май 2016 година



Мария Пенева
Регистриран одитор

