ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ
РИТЕЙЛ ПАРК ЕООД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТА, ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2012

СЪДЪРЖАНИЕ: **Стр.**

Годишен доклад за дейността	
Доклад на независимия одитор	
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	2
Отчет за паричните потоци	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Бележки към годишния финансов отчет	5 – 22

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2012

ГОДИШЕН ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА

Настоящият документ отразява дейността на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД („Дружеството") през 2012.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2012 възлизат на 476 хиляди лева.

Дружеството поддържа парични средства в лева и евро поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута. Така се управлява рискът от промяна на валутни курсове и се минимизират свързаните с него потенциални загуби.

Данните от финансовия отчет показват, че в резултат на увеличените приходи от продажби и намалението на разходите за външни услуги и финансовите разходи, натрупаната загуба се е намалила с 13.9 % в сравнение с 2011 година. Крайният резултат към 31.12.2012 година е натрупана загуба от приблизително 2,3 милиона лева.

Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за незабавно предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци. Крайният ефект от тези дейности е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност.

На 21 Декември 2010 Дружеството подписва с Иморент Банк ГмбХ договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 14,700 хил. евро (28,751 хил. лв.), за разплащане на непогасени задължения по инвестиционенни кредити с Райфайзенбанк АД от 11 Юли 2006 и 15 Май 2008, както и частично погасяване на заем, предоставен на Дружеството от дружестовто-майка EEE4 C.a.p.л.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- ипотека на земята и сградата на Дружеството;
- особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството;
- особен залог върху цялото търговско предприятие на Дружеството.

Паричните потоци от оперативна дейност за 2012 година са 925 хиляди лева, като през 2011 година са били в размер на 1,889 хиляди лева. Спадът е в резултат на понижението в плащанията от наематели (плащания за наем и плащания за поддръжка).

ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби (наеми и такса поддръжка) за 2012 възлизат на повече от 4.9 милиона лева с леко увеличение спрямо 2011 - 4.8 милиона лева.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Разходи за външни услуги
Разходите за външни услуги са намалели с 8,9 % спрямо 2011 година, поради намалените административни разходи.

Други оперативни разходи
Другите оперативни разходи бележат увеличение с 76 %, през 2012 спрямо 2011 година (2012: 345 хил. лв.; 2011: 196 хил. лв.) поради еднократно изплатена неустойка.

ОПОВЕСТЯВАНЕ ПО ИЗИСКВАНИЯТА НА ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През 2012 не са извършвани сделки с акции на Дружеството.

Възнаграждение на ръководството
През 2012 и 2011 Дружеството не е изплащало възнаграждения на ръководен персонал.

Участия на ръководството в други дружества
Дружеството се управлява и представлява от Райнхард Калс и Калъм Джералд Торникрофт, всеки един от тах упълномощен да представлява дружеството поотделно.

Управителят Райнхард Калс е още:

- Управител на: Дорадо 1 ЕООД

Управителят Калъм Джералд Торникрофт е още:

- Управител на: Дорадо 1 ЕООД

Събития след датата на финансовия отчет
Няма събития след датата на отчета, които трябва да бъдат показани във винансовия отчет.

ОЧАКВАНО РАЗВИТИЕ

Преглед

Основната дейност на Дружеството включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултационна дейност в областта на недвижимите имоти. Дружеството е собственик на 11 търговски магазина в гр. Пловдив, бул. Менделеев № 2Б. Според доклад на лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 Декември 2012 е в размер на 20,2 млн. евро.

През 2012 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на търговските обекти под наем. Основни наематели са Баумакс, Техномаркет, Спридер, Хепи и Мартинели.

През 2013 година Дружеството ще продължи да отдава под наем търговските обекти съгласно вече подписаните договори за наем.

Райнхард Калс
Управител

Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД
София, 31 Март 2013

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Deloitte Audit OOD
UIC 121145199
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel: +359 (2) 80 23 300
Fax: +359 (2) 80 23 350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
ЕИК 121145199
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Тел: +359 (2) 80 23 300
Факс: +359 (2) 80 23 350

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на
Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Лендмарк Ритейл Парк ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща 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 финансово отчитане, одобрени от Европейския съюз, както и за система за вътрешен контрол, която ръководството счита за необходима за изготвянето на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка, се носи от ръководството.

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 спазването 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 грешки.

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 за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на Дружеството, 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 Дружеството. 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.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу Лимитид, частно дружество с ограничена отговорност (private company limited by guarantee), регистрирано в Обединеното кралство, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу Лимитид и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/bg/za_nas.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2012, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, одобрени от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2012, изготвен на база МСФО, одобрени от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 31 март 2013 се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit ООД

Делойт Одит ООД

Специализирано одиторско предприятие София Рег. №033 "Делойт Одит" ООД

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор

София
31 март 2013

ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ РИТЕЙЛ ПАРК ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Инвестиционни имоти	4	37,121	38,283
Дълготрайни материални активи	5	49	68
Дългосрочни финансови активи	7	209	128
Отсрочен данъчен актив	17	232	278
		37,611	38,757
Краткосрочни активи			
Търговски и други вземания	6	787	166
Предплатени разходи	8	22	22
Парични средства и парични еквиваленти	9	476	934
		1,285	1,122
ОБЩО АКТИВИ		38,896	39,879
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	10	5,292	5,292
Резерви		-	-
Натрупана загуба		(2,293)	(2,664)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		2,999	2,628
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Заеми	11	33,403	34,763
Деривативи за хеджиране		-	-
		33,403	34,763
Краткосрочни пасиви			
Заеми	11	2,158	1,564
Търговски и други задължения	12	336	924
		2,494	2,488
ОБЩО ПАСИВИ		35,897	37,251
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		38,896	39,879

Райнхард Калс
Управител

Мартин Боев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД

Калъм Торникрофт
Управител

София, 31.03.2013

31.03.2013

Бележките от 5 до 22 страница са неразделна част на настоящия финансов отчет.

София
Рег. №033
"Делойт Одит" ООД

ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ РИТЕЙЛ ПАРК ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА 31 ДЕКЕМВРИ 2012
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от продажби	13	4,916	4,755
Финансови приходи		9	5
Други приходи	13.1	256	-
Разходи за външни услуги	14	(1,242)	(1,363)
Разходи за амортизации	4,5	(1,181)	(1,168)
Разходи за заплати и социални осигуровки		-	-
Разходи за материали		-	-
Финансови разходи	16	(1,996)	(2,513)
Други разходи	15	(345)	(196)
Печалба / (Загуба) преди данъци		417	(480)
Приходи от / (Разходи за) данъци	17	(46)	48
Печалба / (Загуба) за годината		371	(432)
Друг всеобхватен доход			
Освобождаване на деривативи за хеджиране	19	-	442
Друг всеобхватен доход за периода		-	442
ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		371	10

Райнхард Калс
Управител

Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД

Калъм Торникрофт
Управител

София, 31.03.2013

31.03.2013

Бележките от 5 до 22 страница са неразделна част на настоящия финансов отчет

ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ РИТЕЙЛ ПАРК ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА 31 ДЕКЕМВРИ 2012
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Бележки	За годината, приключваща на 31.12.2012	За годината, приключваща на 31.12.2011
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		5,021	5,985
Плащания на доставчици		(1,462)	(1,551)
Платени лихви		(1,579)	(1,632)
Получени лихви		10	2
Други плащания за оперативна дейност		(1,064)	(915)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ		926	1,889
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Погасявания на предоставени заеми		-	99
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		-	99
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от заеми		-	29,049
Плащания по заеми		(1,304)	(30,472)
Плащания по лихвен суап		-	(285)
Блокирани парични средства по банков заем		(80)	653
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ИЗПОЛЗВАН ЗА ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		(1,384)	(1,055)
НЕТНО УВЕЛИЧЕНИЕ/(НАМАЛЕНИЕ) НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА		(458)	933
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА		934	1
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	9	476	934

Райнхард Калс
Управител

Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД

Калъм Торникрофт
Управител

София, 31.03.2013

31.03.2013

Бележките от 5 до 22 страница са неразделна част на настоящия финансов отчет

ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ РИТЕЙЛ ПАРК ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА 31 ДЕКЕМВРИ 2012
Всички суми са в хиляди български лева, освен ако не е посочено друго

	Основен капитал	Резерви	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2011	5,292	(442)	(2,232)	2,618
Загуба за годината	-	-	(432)	(432)
Друг всеобхватен доход за периода		442		442
в т.ч. Освобождаване на деривативи за хеджиране	-	*442*	-	*442*
Салдо към 31 декември 2011	5,292	-	(2,664)	2,628
Печалба за годината	-	-	371	371
Друг всеобхватен доход за периода	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012	5,292	-	(2,293)	2,999

Райнхард Калс
Управител

Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт ЕАД

Калъм Торникрофт
Управител

София, 31.03.2013

31.03.2013

Специализирано одиторско предприятие
София
Рег. №033
"Делойт Одит" ООД

Бележките от 5 до 22 страница са неразделна част на настоящия финансов отчет

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Правен статут

Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД („Дружеството") е регистрирано в Република България на 28 март 2006. Седалището и адресът му на управление са разположени в гр. София.

Едноличен собственик е EEE 4 C.a.p.л. – Люксембург.

1.2 Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултационна дейност в областта на недвижимите имоти. Дружеството е собственик на 11 търговски комплекса в гр. Пловдив, бул. Менделеев № 2Б.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2.1 Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България. МСФО, приети от ЕС не се различават от МСФО, издадени от СМСС, и са в сила за отчетни периоди, приключващи на 31 декември 2011 с изключения на определени изисквания за отчитане на хеджирането в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване, които не са приети от ЕС. Ръководството счита, че ако изискванията за отчитане на хеджиране бъдат одобрени от ЕС, това не би оказало съществено влияние върху настоящия финансов отчет.

През 2012 Дружеството е приело всички нови и преработени МСФО от СМСС, одобрени от ЕС, които са в сила за 2012, и които имат отношение към дейността на Дружеството.

Стандарти и разяснения влезли в сила в текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – прехвърляне на финансови активи, приети от ЕС на 22 ноември 2011 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Следните МСФО, изменения на МСФО и разяснения са приети от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет, но все още не са влезли в сила:

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

- МСФО 11 Съвместни ангажименти, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- МСС 27 (ревизиран през 2011) Индивидуални финансови отчети, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- МСС 28 (ревизиран през 2011) Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);
- Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите след напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСС 32 Финансови инструменти: Представяне- Нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- КРМСФО 20 Разходи за отстраняване на повърхностния слой в производствената фаза на открита мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Дружеството е избрало да не приема тези стандарти, изменения и разяснения преди датата на влизането им в сила. Дружеството очаква приемането на тези стандарти, изменения и разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

Стандарти и разяснения, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет:

- МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2015);
- Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Правителствени заеми (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.1 Обща рамка на финансово отчитане (продължение)

- Изменения на МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване - Задължителна дата за влизане в сила и преходни оповестявания,
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни ангажименти и МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия – преходни разпоредби (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);
- Изменения на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 12 Оповестяване на дялове в други предприятия и МСС 27 Индивидуални финансови отчети – инвестиционни дружества (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2014);
- Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО, публикуван на 17 май 2012 (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировката (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти:
Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

2.2 Счетоводни принципи

Настоящият финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското законодателство, Дружеството води счетоводство и изготвя годишни финансови отчети в националната парична единица на Република България - български лев, който от 1 януари 1999 е с фиксиран курс към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лева.

Настоящият финансов отчет е изготвен в хиляди лева.

2.4 Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска народна банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута или при отчитането им при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват. Паричните средства, вземанията и задълженията в чуждестранна валута към 31 декември 2012 са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.

2. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

2.5 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки, които се отразяват на отчетените стойности на активите, пасивите и оповестяванията на условните активи и задължения към отчетната дата и върху отчетените стойности на приходите и разходите през отчетния период. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.6 Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за 2012 година е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3.1 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са тези имоти, които се държат от Дружеството за реализиране на доходи от наеми и/или от увеличение на стойността на капитала. Инвестиционните имоти се признават първоначално по цена на придобиване. Разходите по придобиването се включват при първоначалната оценка. Дружеството е приело при последващото оценяване след първоначалното признаване да прилага модела на цената на придобиване. Инвестиционните имоти се амортизират по линеен метод за полезния живот на актива. Прилаганата амортизационна норма е, както следва:

Клас Инвестиционен имот	Полезен живот (години)
Сгради и конструкции	7
Съоръжения	3.33
Други	6.67

3.2 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи представляват незавършено строителство на сграда и оборудване. Дълготрайните материални активи се отчитат съгласно препоръчителния подход на МСС 16 Дълготрайни материални активи по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на придобиване, минус натрупаната амортизация и отчетената обезценка на активите.

Клас ДМА	Полезен живот (години)
	7
Подобрения на офиси	
Оборудване	3
Компютри	2

При наличие на индикации за обезценка, Дружеството изчислява обезценката на дълготрайните активи като разлика между преносната стойност на активите и техните стойности в употреба.
Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.3 Обезценка на инвестиционни имоти и дълготрайни материални активи

На всяка отчетна дата Дружеството извършва преглед на балансовата стойност на инвестиционните имоти и дълготрайните материални активи, за да определи дали съществуват индикации за настъпила обезценка. Ако съществува такава индикация, се определя възстановимата стойност на актива, за да се определи размерът на загубата от обезценка, ако има такава. В случай, че не е възможно да се определи възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба и стойността в употреба. При оценяване стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до настоящата им стойност чрез дисконтова ставка преди данъчно облагане, която отразява настоящата пазарна оценка на стойността на парите и специфичните за актива рискове.

Ако възстановимата стойност на актив (или генерираща парични потоци единица) е по-малка от балансовата му стойност, то последната се намалява до възстановимата му стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно за разход, в който случай загубата от обезценка се счита за намаление на преоценката.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на единицата, генерираща парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност, но така, че намалената балансова стойност да не превишава балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив (генерираща парични потоци единица). Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход, освен ако съответният актив се пренася по преоценена стойност, в който случай възстановяването на обезценка се счита за увеличение на преоценката.

3.4 Краткосрочни вземания

Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загуби от обезценка и несъбираемост.

3.5 Търговски задължения

Търговските задължения са оценени по стойността, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

3.6 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на съставянето на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват налични средства в брой и в банки, както и парични средства на път и краткосрочни, лесно обратими високоликвидни вложения, които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

3.7 Разходи за бъдещи периоди

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.8 Заеми

Заемите първоначално се оценяват по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършване на транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчета за всеобхватния доход през периода на заема, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Методът на ефективния лихвен процент представлява метод за определяне на амортизираната стойност на финансов инструмент и за разпределяне на прихода/разхода от него за определен период от време. Ефективният лихвен процент е лихвата, която точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления или плащания (включително всички получени такси и други надбавки или отбиви) за очаквания живот на финансовия инструмент или, когато е подходящо за по-кратък период, до балансовата му стойност.

Заемите се признават като краткосрочни, освен в случаите, при които Дружеството има безусловното право да отложи плащането на задължението за поне 12 месеца след отчетния период.

3.9 Деривативи и хеджиране

Деривативните финансови инструменти, включително суап, са оценени по тяхната справедлива стойност. Информация за справедливата стойност се получава от пазарни котировки, модели на дисконтирани парични потоци или други оценъчни модели. Всички производни финансови инструменти се отразяват като активи, когато справедливата им стойност е положителна и като пасиви, когато справедливата им стойност е отрицателна.

Деривативите се класифицират като такива за търговия или за хеджиране, в зависимост от предназначението им при закупуване. Дружеството използва договори като лихвени и валутни суапове и форуърди за хеджиране на лихвените рискове.

Промяната в стойността на деривативите за търговия се отчита директно в резултата за периода. Деривативите, предназначени за хеджиране, се признават като хеджиращи инструменти за целите на счетоводното отчитане, когато отговарят на определени критерии. При сключване на договори с цел хеджиране, Дружеството документира връзката между хеджиращия инструмент и хеджираната позиция, определя управленските си цели по отношение на хеджирания риск и очакването за високоефективност. Ефективността от хеджирането се оценява текущо през целия срок на договора.

Счетоводното отчитане на хеджирането се извършва в зависимост от взаимоотношенията на хеджиране:

- хеджиране на справедлива стойност – покритието на степента на риск от изменения в справедливата стойност на признат актив или пасив и
- хеджиране на паричен поток – покритието на степента на риск от колебания в очаквани парични потоци, свързани с признат актив или пасив, прогнозна сделка или условен ангажимент.

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на справедлива стойност и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като печалба или загуба едновременно с промяната на справедливата стойност на хеджираната позиция. В случаите, когато хеджирането престане да бъде високоефективно според предварително определените критерии, хеджирането за счетоводни цели се прекратява и разликата между справедливата и отчетната стойност на хеджирания лихвоносен финансов инструмент се амортизира за остатъчния живот на инструмента.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.9 Деривативи и хеджиране (продължение)

Промяната в справедливата стойност на деривативи, определени за хеджиране на паричен поток и отговарящи на условията за високоефективност по отношение на хеджирания риск, се отчита като друг всеобхватен доход и се амортизира като приход или разход в периода, когато хеджираният актив или пасив повлияе на резултата за периода. Неефективната част от хеджирането се отчита директно като печалба или загуба за периода.

3.10 Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ приход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват.

3.11 Собствен капитал

Собственият капитал се състои от основен капитал, който е записан по историческа цена и е напълно внесен.

3.12 Признаване на приходите и разходите

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение под формата на парични средства или парични еквиваленти, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

Разходи по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е актив, който непременно изисква значителен период от време, за да стане готов за предвижданата му употреба или продажба. Инвестиционният доход от временното инвестиране на средствата от заеми, отпуснати изрично за определен актив, намалява сумата на разходите по заеми за капитализиране.

3.13 Финансови инструменти

Дружеството управлява своя капитал, за да осигури възможността то да се развива в съответствие с принципа на действащото предприятие. Капиталовата структура на Дружеството се състои от дългов капитал, който включва заемите оповестени в бел. 11 и собствен капитал, състоящ се от основен капитал (бел. 10), резерви и текуща загуба.

Финансовите активи и финансовите пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние, включват парични средства и еквиваленти, търговски и други вземания, търговски и други задължения и получени заеми. Условията по заемите са оповестени в бел. 11.

В хода на обичайната си стопанска дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са: валутен риск, лихвен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Затова общото управление на риска е фокусирано върху прогнозиране на резултатите от определени области на финансовите пазари, за да се постигне минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които биха могли да се отразят върху финансовите резултати. Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на продуктите на Дружеството и на привлечения от него заемен капитал, да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.13 Финансови инструменти (продължение)

3.13.1 Валутен риск

Валутният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя вследствие на промени във валутните курсове.

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения и с чуждестранни доставчици и клиенти. Операциите на Дружеството са деноминирани в български лева и/или евро, поради което то не е изложено на риск от промяната на валутните курсове.

3.13.2 Лихвен риск

Лихвеният риск е рискът, при който стойността на финансовите инструменти ще се променя в следствие на промени на пазарните лихвени проценти или лихвените разходи и приходи на инструментите с променлива лихва могат да се променят поради промени в избрания за база процент.

Дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни заеми, които са с променлив лихвен процент. Това обстоятелство обаче частично поставя паричните потоци на Дружеството в зависимост от лихвен риск. Благоприятен ефект се получава от действието на три фактора:

а) възможности за договаряне на ниски лихвени равнища по привлечените ресурси в сравнение с пазарните;

б) структурата на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за Дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци;

3.13.3 Кредитен риск

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подсигуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

3.13.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране на евентуалния ликвиден риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.13 Финансови инструменти (продължение)

3.13.4 Ликвиден риск (продължение)

Финансовите активи и пасиви на Дружеството, анализирани по остатъчния срок до падеж са както следва:

31 декември 2012	Еф. лихвен процент %	При поискване	От 1 до 6 м.	От 6 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Търговски и други задължения	-	-	336	-	-	-	336
Получени заеми	4.820%	-	722	730	6,574	18,165	26,191
Получени заеми	4.285%	-	-	-	9,370	-	9,370
Общо финансови пасиви	-	-	1,058	730	15,944	18,165	35,897

31 декември 2011	Еф. лихвен процент %	При поискване	От 1 до 6 м.	От 6 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Над 5 г.	Общо
Търговски и други задължения	-	256	668	-	-	-	924
Получени заеми	6.125%	-	629	640	16,234	18,824	36,327
Общо финансови пасиви	-	256	1,297	640	16,234	18,824	37,251

3.14 Общ пазарен риск, свързан с дейността

Поради естеството на дейността си, Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на недвижимите имоти и размера на наемите. Рискът се повиши значително в резултат от глобалната икономическа криза, която ограничи кредитоспособността в световен мащаб и повлия негативно върху цените на недвижимите имоти и наемите. Кризата засегна България и местния пазар на недвижими имоти през 2009 и може да окаже сериозен отрицателен ефект върху финансовото състояние, ликвидността и резултатите от дейността на Дружеството, ако продължи и след 2012. Към датата на издаване на финансовите отчети обаче, няма индикации за директно негативно проявление на тези рискове върху Дружеството.

Ръководството на Дружеството управлява тези общи пазарни рискове чрез поддържане на висока заетост на наемните площи, включваща:

- сключване на дългогодишни договори за наем със защитни клаузи;
- контрол над събираемостта на наемите;
- избор на наематели въз основа на техния кредитен статус;
- подсигуряване на средносрочно и дългосрочно финансиране от банки.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

3.15 Капиталов риск

Дружеството управлява капитала си с цел да осигури осъществяването на дейността си като действащо предприятие, чрез оптимизиране на отношението на дълг към капитал. Стратегията на Дружеството остава непроменена спрямо 2011.
Капиталовата структура на Дружеството се състои от заеми, парични средства и парични еквиваленти и собствен капитал, включващ основен капитал и неразпределена печалба.

- Коефициент на задлъжнялост

Ръководството на Дружеството преглежда капиталовата структура на годишна база. Коефициентът на задлъжнялост към 31 декември 2012 и 2011 е както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Заеми	35,561	36,327
Парични средства и парични еквиваленти	476	934
Заеми, нетно от парични средства	35,085	35,393
Собствен капитал	2,999	2,628
Коефициент на задлъжнялост (заеми, нетно от парични средства към собствен капитал)	11,70	13,47

3.16 Данъци

Разходът за данък върху печалбата представлява сумата от дължимите текущи и отсрочени данъци. Дължимият текущ данък се определя на база на облагаемата печалба за годината. Облагаемата печалба за годината се различава от печалбата, призната във финансовия отчет, тъй като изключва пера от приходите и разходите, които подлежат на облагане или приспадане в други периоди, и пера, които не подлежат на облагане или приспадане. Задължението на Дружеството за текущ данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към отчетната дата.

Отсрочените данъци се признават за всички разлики между данъчната основа, използвана за изчисляване на облагаемата печалба, на активите и пасивите и тяхната балансова стойност във финансовия отчет, като се използва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

Към отчетната дата се прави преглед на балансовата стойност на активите по отсрочени данъци и те се обезценяват до степента, до която е вероятно да няма бъдеща облагаема печалба, срещу която да може да се възстановява целият или част от актива.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди. Отсрочените данъци се включват в печалбата или загубата, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, които се дебитират или кредитират директно в капитала. В тези случаи отсрочените данъци също се признават директно в капитала. Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират, когато Дружеството има законно основание да отписва текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви, когато те се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган.

4. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Отчетна стойност	42,057	42,057
Натрупана амортизация	(4,936)	(3,774)
Балансова стойност	37,121	38,283

Промените в балансовата стойност на инвестиционните имоти през годината са както следва:

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Балансова стойност към началото на годината	38,283	39,444
Амортизация	(1,162)	(1,161)
Балансова стойност към края на годината	37,121	38,283

Инвестиционните имоти представляват 11 търговски комплекса в град Пловдив и земята върху която се намират (на стойност 13,017 хил.лв.). Според доклад на лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2012 е 20.2 мил. евро.

Оценката е базирана на капитализирани нетни приходи от действително сключени наемни договори и текущо и очаквано ниво на заетост, а не на база пазарни цени, поради свития пазар на недвижими имоти и липсата на сходни транзакции, които да предоставят на мениджмънта на Дружеството необходимата сравнителна информация. Ръководството е извършило детайлен преглед на използваните модели, изходна информация и получените резултати, като счита че получената оценка представлява разумно и надеждно приближение на справедливата стойност към отчетната дата.

Поради присъщата несигурност на всяка една оценка, особено в сегашните пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват изключително трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като различията е възможно да бъдат съществени. Основните рискове са свързани с намаление на нивото на заетост и влошаване на финансовото състояние на наемателите, което към датата на финансовия отчет не е налице.

5. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ

	Съоръжения и оборудване	Подобрения офиси	Общо
Отчетна стойност			
Салдо към 31.12.2010	4	35	39
Придобити	42	-	42
Отписани	-	-	-
Салдо към 31.12.2011	46	35	81
Придобити	-	-	-
Отписани	-	-	-
Салдо към 31.12.2012	46	35	81
Амортизация			
Салдо към 31.12.2010	-	(7)	(7)
Начислена	(1)	(5)	(6)
Отписана	-	-	-
Салдо към 31.12.2011	(1)	(12)	(13)
Начислена	(14)	(5)	(19)
Отписана	-	-	-
Салдо към 31.12.2012	(15)	(17)	(32)
Балансова стойност към 31.12.2011	45	23	68
Балансова стойност към 31.12.2012	31	18	49

6. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Вземания от продажби	762	166
Други краткосрочни вземания	25	-
ОБЩО	787	166

Вземанията на Дружеството към 31 декември 2012 и 2011 са текущи, с произход до 180 дена и не са обезценявани.

7. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ

Дългосрочните финансови активи към 31 декември 2011 и 2012 представляват преведени суми по специална банкова сметка, съгласно изискванията на договора за банков заем с Иморент Банк ГмбХ.

8. ПРЕДПЛАТЕНИ РАЗХОДИ

Предплатените разходи включват предплатени застрахователни премии за 2012 и 2013 година.

9. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Парични средства по разплащателни банкови сметки	444	730
Краткосрочни депозити	32	204
Общо парични средства	476	934

Краткосрочните депозити към 31 декември 2012 са във връзка с депозити, получени от наематели съгласно договори за наем.

10. ОСНОВЕН КАПИТАЛ

Основният капитал на Дружеството към 31 декември 2012 възлиза на 5,291,780 лева и е разпределен на 529,178 дяла, всеки на стойност 10 лева.

На 19 февруари 2011 едноличният собственик на капитала Лендмарк Пропърти Мениджмънт С.А продава 529,178 дяла, с номинална стойност от 10 лева всеки, представляващи 100% от капитала на Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД на EEE 4 С.а.р.л., дружество, учредено и съществуващо съгласно законите на Люксембург.

11. ЗАЕМИ

11.1 Дългосрочни заеми

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Дългосрочни заеми от финансови институции	26,506	27,811
Неамортизирана такса управление	(315)	(339)
Краткосрочна част на дългосрочни заеми	(1,476)	(1,269)
Заеми от свързани лица (бел. 18)	8,688	8,560
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАЕМИ	33,403	34,763

На 21 декември 2010 Дружеството подписва с Иморент Банк ГмбХ договор за дългосрочен кредит в размер до 14,700 хил. евро (28,751 хил. лв.), с цел рефинансиране на съществуващите задължения по договори за инвестиционни кредити с Райфайзен България ЕАД от 11 юли 2006 и 15 май 2008 и за частично изплащане на заема, предоставен на Дружеството от Лендмарк Пропърти Мениджмънт СА. Договорът е с краен срок на изплащане 21 декември 2025 и размер на начисляваната лихва 6 месечен EURIBOR плюс надбавка. Отпускането на заема е свързано със следенето на тримесечие на финансови показатели, които са отношение на бъдещи лихвени плащания към бъдещи приходи от наеми и остатък на заема към стойност на инвестиционния имот. За осигуряване на необходимите средства по изплащане на заема, при определена стойност на последния показател, Дружеството е задължено да блокира средства по специална банкова сметка до достигането й до определен размер (виж бел. 7).

На 21 март 2011 Дружеството подписва с EEE 4 С.а.р.л. Договор за изменение на договора за заем от 27 януари 2011, като увеличава сумата на заема максимум до 4,622 хил. евро (9,040 хил. лв.)

11. ЗАЕМИ

11.1 Дългосрочни заеми (продължение)

Страните се съгласяват още условията по договора за заем, както и всички погасявания, да са предмет и в съгласие със условията на сключеното на 21 декември 2010 Споразумение за подчиненост между Иморент Банк ГмбХ, EEE 4 С.а.р.л. и Лендмарк Б-я Ритейл Парк ЕООД. Размер на начисляваната лихва е 12 месечен EURIBOR плюс надбавка.

Като обезпечение по договора за заем с Иморент Банк ГмбХ, Дружеството е учредило в полза на банката следните залози:

- ипотека на земята и сградата на Дружеството;
- особен залог върху всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството;
- особен залог върху цялото търговско предприятие на Дружеството.

11.2 Краткосрочни заеми

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължения за лихви към свързани лица (бел. 18)	682	295
Краткосрочна част на дългосрочните заеми	1,476	1,269
ОБЩО	2,158	1,564

12. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
Задължение за такси към свързани лица (бел. 18)	9	132
Задължения към доставчици	111	142
Клиенти по аванси	105	102
Получени гаранционни депозити	29	225
Задължения за данък добавена стойност	43	37
Начисление на окончателен данък при източника	39	30
Други задължения	-	256
ОБЩО	336	924

В другите задължения към 31 декември 2011 са включени задължения на Дружеството към бивш ключов управленски персонал, който на 8 март 2012 се е отказал от претенциите си към Дружеството във връзка със задълженията на последното към него, в следствие на което към 31 декември 2012 сумата е показана като други приходи (бел. 13.1).

13. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Приходи от наеми	3,905	3,774
Приходи от поддръжка търговски комплекс	1,011	981
ОБЩО	4,916	4,755

Приходи от поддръжка на търговски комплекс представляват директни разходи по поддръжка, които са префактурирани на наематели.

13.1 ДРУГИ ПРИХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Други приходи	256	-
ОБЩО	5,172	-

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Такси управление	162	136
Разходи за поддръжка търговски комплекс	812	796
Консултантски услуги	45	65
Административни разходи	223	366
ОБЩО	1,242	1,363

15. ДРУГИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за данък сгради и такса битови отпадъци	148	148
Разходи за окончателен данък при източника	39	30
Неустойки по договори за наем	146	-
Други разходи	12	18
ОБЩО	345	196

16. ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Разходи за лихви	1,990	1,954
Разходи по валутни операции	6	4
Финансови разходи – прекратяване на д-р за лихвен суап	-	285
Финансови разходи – предсрочно погасяване на заем	-	270
ОБЩО	1,996	2,513

17. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ

Приходите от текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки. Съгласно българското данъчно законодателство за 2012 Дружеството дължи корпоративен данък върху облагаемата печалба в размер на 10%.

Разходът за данъците върху доходите за годините, приключващи на 31 декември 2012 и 2011 са както следва:

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Текущ разход за данъци	-	-
Отсрочен приход от (разход за) данъци	(46)	48
Всичко данъчен приход	(46)	48

Изчислението на ефективния данъчен процент е представено в следната таблица:

	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
Печалба / (Загуба) преди данъчно облагане	417	(480)
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Приход от (разход за) данък по приложима данъчна ставка	(42)	48
Ефект от постоянни разлики	(4)	-
ПРИХОДИ / (РАЗХОД ЗА) ОТ ДАНЪЦИ	(46)	48
ЕФЕКТИВНА ДАНЪЧНА СТАВКА	10%	10%

В съответствие с изискванията на МСС 12 Данъци върху дохода, активите и пасивите по отсрочени данъци са оценени по данъчните ставки, които са в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди, т.е. използваната данъчна ставка за изчисляването на отсрочените данъци е данъчната ставка, която възлиза съответно на 10%, приложима за 2012 и за 2013.

Към 31 декември 2012 Дружеството е признало отсрочени данъчни активи върху данъчна загуба в размер на 1,150 хил. лв. (2,779 хил. лв. за 2011), реализирана през 2008 и 2011 година. Преди 2009 година Дружеството не е признавало тези отсрочени данъчни активи поради факта, че е съществувала несигурност по отношение на бъдеща облагаема печалба, срещу която да бъдат усвоени. През 2009 строителната дейност по търговските комплекси на Дружеството е завършена и всички търговски площи са отдадени под наем, в следствие на което ръководството очаква Дружеството да реализира бъдеща облагаема печалба в достатъчен размер, срещу която да се усвоят данъчните загуби от минали периоди.

17. ПРИХОДИ ОТ ДАНЪЦИ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2012 отсроченият данъчен актив се състои от данъчни загуби и от разлика в счетоводни и данъчни балансови стойности на дълготрайни активи, както следва:

Основа за изчисление на отсрочен данъчен актив	Сума	Данъчен ефект (10% ставка)	Данъчна загуба, изтичаща през
Данъчна загуба 2008	672	67	2013
Данъчна загуба 2011	478	48	2016
Дълготрайни активи	1,170	117	
ОБЩО	1,150	232	

Към 31 декември 2011 отсроченият данъчен актив се състои от данъчни загуби за приспадане:

Данъчни загуби възникнали през	Сума	Данъчен ефект (10% ставка)	Изтичащи през
2007	318	32	2012
2008	1,983	198	2013
2011	478	48	2016
ОБЩО	2,779	278	

18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 31 декември 2012 Дружеството има следните свързани лица:

- EEE 4 S.a.r.l. – Luxembourg (100% собственост върху дяловете на Дружеството);
- Europa Real Estate Emerging Europe S.a r.l. – Luxembourg
- EMCV Management Consulting GmbH
- Europa Capital Emerging Europe Ltd

Към 31 декември 2011 Дружеството има следните свързани лица:

- EEE 4 S.a.r.l. – Luxembourg (100% собственост върху дяловете на Дружеството);
- Europa Real Estate Emerging Europe S.a r.l. – Luxembourg
- EMCV Management Consulting GmbH
- Europa Capital Emerging Europe Ltd

За годината, приключваща на 31 декември 2012, сделките, осъществявани със свързани лица включват консултантски услуги и получени краткосрочни заеми. Стойностите на сделките през 2012 са както следва:

Вид на сделката	Свързано лице	Годината, приключваща на 31.12.2012	Годината, приключваща на 31.12.2011
РАЗХОДИ			
Разходи за лихви	EEE 4 S.a.r.l.	386	295
Консултантски услуги	Europa Real Estate Emerging Europe S.a r.l.	-	128
Такса управление	EMCV Management Consulting GmbH	62	48
Такса управление	Europa Capital Emerging Europe Ltd	11	60
ОБЩО РАЗХОДИ		459	531

18. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)

Към 31 декември 2012 задълженията към свързани лица се състоят от:

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Консултантски услуги	Europa Real Estate Emerging Europe S.a r.l.	-	128
Такса управление	EMCV Management Consulting GmbH	5	4
Лихви	EEE 4 S.a.r.l.	682	295
ОБЩО КРАТКОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		687	427

Вид на сделката	Свързано лице	Към 31.12.2012	Към 31.12.2011
ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
Заем дългосрочна част	EEE 4 S.a.r.l.	8,688	8,560
ОБЩО ДЪЛГОСРОЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ		8,688	8,560

19. СДЕЛКИ С ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

С цел да хеджира лихвения риск по заем Дружеството е сключило на 4 април 2007 сделка за лихвен суап с Райфайзенбанк АД.
През 2011 заемът към банката е изплатен, с което е прекратен и договорът за лихвен суап. Промяната в справедливата стойност на инструмента и освобождаването му през 2011 е отчетена като друг всеобхватен доход.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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