

Апартаменти Шейново ЕООД
Финансов отчет
за годината, приключваща на 31 декември 2011
С независим одиторски доклад



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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на
Апартаменти Шейново ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Апартаменти Шейново ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществени 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 2011 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.

Красимир Хаджидинов
Директор

КПМГ България ООД

София, 30 март 2012 година

Маргарита Голева
Регистриран одитор



Съдържание

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход.....	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци.....	4
Бележки към финансовия отчет	5

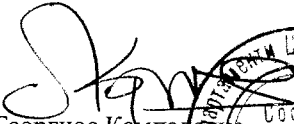
Доклад на независимия одитор

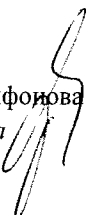
Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2011	31 декември 2010
Активи			
Инвестиционни имоти	9	2,832	-
Отсрочени данъчни активи		1	-
Общо нетекущи активи		<u>2,833</u>	<u>-</u>
Търговски и други вземания	11	3	-
Парични средства и еквиваленти	12	77	3
Общо текущи активи		<u>80</u>	<u>3</u>
Общо активи		<u>2,913</u>	<u>3</u>
Собствен капитал			
Регистриран капитал	13	2,901	3
Неразпределена печалба/(загуба)		(70)	(1)
Общо собствен капитал		<u>2,831</u>	<u>2</u>
Пасиви			
Търговски и други задължения	15	20	-
Общо нетекущи пасиви		<u>20</u>	<u>-</u>
ДДС за плащане		10	-
Търговски и други задължения	15	31	1
Отсрочени приходи	14	21	-
Общо текущи пасиви		<u>62</u>	<u>1</u>
Общо пасиви		<u>82</u>	<u>1</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>2,913</u>	<u>3</u>

Бележките на страници 5 до 17 са неразделна част от този финансов отчет.


 Георгиос Кампаделис
 Управител


 Диана Трифонова
 Управител

Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти Мениджмънт
 ЕАД

Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов
 Директор



Мария Голева
 Регистриран одитор

За годината, приключваща на 31 декември

Бележка 2011 28 октомври –
 31 декември
 2010

Приходи	5	255	-
Разходи за инвестиционни имоти	6	(134)	-
Брутна печалба		121	-
Други разходи	7	(190)	(1)
Резултат от оперативна дейност		(69)	(1)
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи		(1)	-
Нетни финансови разходи	8	(1)	-
Печалба/(Загуба) преди данъци		(70)	(1)
Приходи от/ (разходи за) данъци	10	1	-
Печалба/(Загуба) за периода		(69)	(1)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(69)	(1)

Бележките на страници 5 до 17 са неразделна част от този финансов отчет.


 Георгиос Кампаделис
 Управител



 Диана Трифимова
 Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт
ЕАД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов
Директор

Мария Голева
Регистриран одитор*

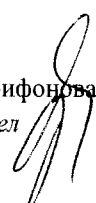


Отчет за промените в собствения капитал

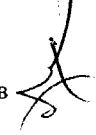
В хиляди лева	Бел.	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 28 октомври 2010		-	-	-
Сделки със собственици, отчетени в собствения капитал				
Издаване на дялов капитал	13	3	-	3
Общо сделки със собственици		3	-	3
Общо всеобхватен доход за периода				
Печалба/(Загуба) за периода		-	(1)	(1)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(1)	(1)
Баланс на 31 декември 2010		3	(1)	2
Баланс на 1 януари 2011		3	(1)	2
Сделки със собственици				
Увеличение на дялов капитал	13	2,898	-	2,898
Общо сделки със собственици		2,898	-	2,898
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба/(Загуба) за периода		-	(69)	(69)
Общо всеобхватен доход за годината		-	(69)	(69)
Баланс на 31 декември 2011		2,901	(70)	2,831

Бележките на страници 5 до 17 са неразделна част от този финансов отчет.


 Георгиос Кампаделис
 Управител


 Диана Трифоновна
 Управител

Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти Мениджмънт
 ЕАД


 Красимир Хаджидинев
 Директор

Мария Голева
 Регистриран одитор



Отчет за паричните потоци

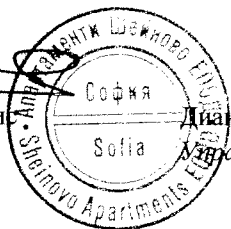
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

Бележка	2011	28 октомври 31 декември 2010
Парични потоци от оперативна дейност		
Печалба / (загуба) преди облагане с данъци	(70)	(1)
Корекции за:		
Данъци	1	
Амортизация	66	-
	(3)	(1)
Изменение на:		
- търговски и други вземания	(3)	-
- търговски и други задължения	59	1
- отсрочени приходи	21	-
Паричен поток от оперативна дейност	74	-
Платени лихви	-	-
Платени данъци върху печалбата	-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	74	-
Парични потоци от инвестиционна дейност	-	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност	-	-
Паричен поток от финансова дейност		
Постъпления от увеличаване на дялов капитал	-	3
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	3
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти	74	3
Пари и парични еквиваленти в началото на периода	3	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	77	3

Бележките на страници 5 до 17 са неразделна част от този финансов отчет.


 Георгиос Кампадели
 Управител

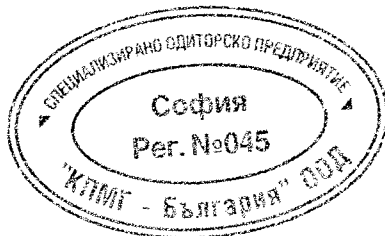



 Диана Трифонова
 Управител

Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти Мениджмънт
 ЕАД

Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД


 Красимир Хаджидинов
 Директор



Мария Голева
 Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност.....	6
2) База за изготвяне	6
3) Значими счетоводни политики.....	6
4) Определяне на справедливите стойности	11
5) Приходи.....	12
6) Разходи за инвестиционни имоти	12
7) Други разходи.....	12
8) Финансови приходи и разходи.....	12
9) Инвестиционни имоти	13
10) Данъци.....	14
11) Търговски и други вземания	14
12) Пари и парични еквиваленти	14
13) Капитал и резерви	14
14) Отсрочени приходи.....	14
15) Търговски и други задължения	15
16) Финансови инструменти.....	15
17) Оперативен лизинг	17
18) Свързани лица.....	17
19) Събития след датата на отчетния период.....	17

Бележки към финансовия отчет**1) Статут и предмет на дейност**

Апартаменти Шейново ЕООД („Дружеството“) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201320560. Адресът на управление на Дружеството е бул. Патриарх Евтимий 10. Единоличен собственик на капитала на Апартаменти Шейново ЕООД е Стокфорт Лимитед със седалище в Кипър. Предметът на дейност на Дружеството включва мениджмънт и маркетинг на недвижими имоти.

2) База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС). Това е първия финансов отчет на Дружеството, изготвен в съответствие с МСФО и МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане е било приложено.

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Управителите на Дружеството на 30.03.2012 г. .

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Сравнителна информация за периода, приключващ на 31 декември 2010, е представена за периода от 28 октомври 2010 г. (дата на учредяване) до 31 декември 2010.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и тези които имат най-значителен ефект върху следващата година, се съдържа в следните бележки:

Бележка 9 –инвестиционни имоти

3) Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутирана по курса в края на периода.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(а) Чуждестранна валута (продължение)**

Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти**(i) Не-деривативни 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 датата 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.

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 има следните не-деривативни финансови активи: вземания, пари и парични еквиваленти.

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.

Пари и парични еквиваленти

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

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата, на която са възникнали. 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 не-деривативните 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.

(iii) Дялове Капитал

Дялове се класифицират като собствен капитал.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Инвестиционни имоти****(i) Признаване и оценяване**

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с всяка натрупана амортизация и загуби от обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на всеки един компонент от имоти, машини съоръжения и оборудване. Земята не се амортизира.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба.

Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- сгради 25 години
- стопански инвентар 6 години

Методите на амортизация, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(г) Обезценка**(i) Не-деривативни финансови активи**

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен. Един финансов актив е обезценен ако има обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива, и това събитие на загуба е засегнало очакваните бъдещи парични потоци от този актив, което може да бъде надеждно оценено.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които то иначе не би разглеждала, индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник, икономически условия, които водят до неизпълнения.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

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

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(г) Обезценка (продължение)****(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)**

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 кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или 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 риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

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

(д) Доходи на персонала

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, според който дружество плаща вноски на друго лице и няма никакви правни или конструктивни задължения да плаща допълнителни суми след това. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски в България. Задълженията за превеждане на вноски по плановете за пенсиониране с дефинирани вноски, се признават като разходи за персонала в печалби и загуби текущо.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионира в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ) в България. Съобразно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателят му изплаща обезщетение в размер на две месечни brutни работни заплати. В случай, че работникът или служителът има натрупан стаж от 10 и повече години към датата на пенсиониране, обезщетението е в размер на шест месечни brutни работни заплати. Дружеството признава всички разходи, възникващи от плана за дефинирани доходи, в разходи за персонала в печалби и загуби.

Задължения за краткосрочните доходи на наети лица се оценяват на недисконтирана база и са отчетени като разход когато свързаните с тях услуги се предоставят. Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(е) Провизии**

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

(ж) Приходи

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линейен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение. Разходи по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи или разходи, в зависимост от това дали са нетно на печалба или загуба.

(и) Данъци

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за бизнес комбинации или за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

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

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

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти. Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(й) Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Дружеството.

4) Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всяка балансова дата. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно.

При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Към приблизителната наемна стойност се прилага пазарен доход, за да се стигне до брутна оценка на имота. Когато действителните наеми се различават съществено от приблизителната наемна стойност се правят корекции, които да отразяват действителните наеми.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определят като настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към отчетната дата. Това се прави само за целите на оповестяването.

Бележки към финансовия отчет**5) Приходи***В хиляди лева*

	2011	2010
Наеми от инвестиционни имоти	255	-
	<u>255</u>	<u>-</u>

През 2011 г. Дружеството е реализирало приходи от отдаване под наем на своя имот, намиращ се на бул. Шейново 7 в София. Сградата се състои от апартаменти и подземен паркинг.

6) Разходи за инвестиционни имоти*В хиляди лева*

	2011	2010
Амортизация	66	-
Разходи за поддръжка	29	-
Застраховки	3	-
Комунални разходи	10	-
Местни данъци и такси	20	-
Доходи на персонала	6	-
	<u>134</u>	<u>-</u>

7) Други разходи*В хиляди лева*

	2011	2010
Загуба от обезценка на търговски вземания	183	-
Други	7	1
	<u>190</u>	<u>1</u>

На 22 декември 2011 г. Дружеството е прехвърлило вземанията си от Лендмарк Холдинг ЕАД (113 хил. лв.) и Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД (70 хил. лв.) към Болканс Инвест ЕООД за цената от 100 евро. Съответно тези вземания са обезценени.

8) Финансови приходи и разходи*В хиляди лева*

	2011	2010
Финансови приходи	<u>-</u>	<u>-</u>
Банкови такси и комисионни	(1)	-
Финансови разходи	<u>(1)</u>	<u>-</u>
Нетни финансови разходи признати в печалби и загуби	<u>(1)</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет

9) Инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	Сгради	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност			
Баланс на 28 октомври 2010	-	-	-
Придобити активи	-	-	-
Баланс на 31 декември 2010	-	-	-
Баланс на 1 януари 2011	-	-	-
Придобити активи	2,876	22	2,898
Баланс на 31 декември 2011	2,876	22	2,898
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс на 28 октомври 2010	-	-	-
Амортизация за периода	-	-	-
Баланс на 31 декември 2010	-	-	-
Баланс на 1 януари 2011	-	-	-
Амортизация за годината	(64)	(2)	(66)
Баланс на 31 декември 2011	(64)	(2)	(66)
Балансова стойност			
Към 28 октомври 2010	-	-	-
Към 31 декември 2010	-	-	-
Към 31 декември 2011	2,812	20	2,832

На 24.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 2,898 хиляди лева.

Инвестиционните имоти се състоят от няколко апартамента и подземни гаража, които са отдадени под наем на трети лица. Лизинговите договори са с различна продължителност и годишни наеми индексирани към потребителските цени. Няма условни наеми.

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31 декември 2011 г. е оценена в размер на 6,845 хиляди лева.

Бележки към финансовия отчет**10) Данъци***В хиляди лева***2011** **2010****Данъци признати в печалби и загуби***Текущ данък*

Данък за текущата година

-	-
-	-

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

1	-
1	-

Общо разходи за данъци

Дружеството има непризнати отсрочени данъчни активи по отношение на данъчни загуби за бъдещи периоди в размер на 7 хил. лева.

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

11) Търговски и други вземания*В хиляди лева***2011** **2010**

Други търговски вземания

3	-
3	-

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания са представени в бележка 16.

12) Пари и парични еквиваленти*В хиляди лева***2011** **2010**

Суми по банкови сметки

77	3
77	3

13) Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 28 октомври 2010 г. с дружествен капитал от 3,000 лева, който е изцяло внесен.

На 24.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 2,898 хиляди лева.

14) Отсрочени приходи*В хиляди лева***2011** **2010**

Аванси от клиенти

21	-
21	-

Отложени приходи включват наеми, платени предварително от наемателите за 2012 г.

Бележки към финансовия отчет**15) Търговски и други задължения***В хиляди лева*

	2011	2010
Търговски задължения към свързани лица	15	-
Други търговски задължения	7	1
Депозити за наеми (текущи)	9	-
Депозити за наеми (не-текущи)	20	-
	<u>51</u>	<u>1</u>
Текущи търговски и други задължения	31	1
Не-текущи търговски и други задължения	<u>20</u>	<u>-</u>

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 16.

16) Финансови инструменти**Управление на финансовия риск****Преглед**

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

- Кредитен риск;
- Ликвиден риск;
- Пазарен риск.

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството.

Общи положения за управление на риска

Съветът на директорите носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието 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 ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в ценни книжа.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

	Балансова стойност	
<i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Търговски и други вземания	3	-
Пари и парични еквиваленти	77	3
	<u>80</u>	<u>3</u>

Няма просрочени търговски и други вземания.

Бележки към финансовия отчет

16) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 Декември 2011

В хиляди лева	Баланс- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	22	22	22	-	-	-	-
	22	22	22	-	-	-	-

31 Декември 2010

В хиляди лева	Баланс- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-

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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск тъй като всички сделки са деноминирани в лева или евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Управление на капитала

Политиката на Съвета на директорите е да се поддържа силна капиталова база така, че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

Бележки към финансовия отчет**17) Оперативен лизинг****Лизинг като наемодател**

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2011	2010
По-малко от една година	336	-
Между една и пет години	1,137	-
Повече от пет години	185	-
	<u>1,685</u>	<u>-</u>

18) Свързани лица**Предприятие-майка и крайно контролиращо лице**

През годината мнозинството от акциите на Дружеството бяха придобити от Стокфорт Лимитед от Лендмарк Холдингс ЕАД. От 31.12.2011 Дружеството е част от Алфа Банк групата.

На 22 декември 2011 г. Дружеството е прехвърлило вземанията си от Лендмарк Холдинг ЕАД (113,000 лв.) и Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД (70,000 лв.) към Болканс Инвест ЕООД за цената от 100 евро. Съответно тези вземания са обезценени.

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

През 2011 г. заплатите на ключовия управленски персонал са 6 хил. лв. (2010 - 1 хил. лв.).

Други сделки със свързани лица.

<i>В хиляди лева</i>	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Салдо към 31 декември	
	2011	2010	2011	2010
Продажба на стоки и услуги				
Покупка на стоки и услуги				
Офиси Шейново ЕООД	15	-	15	-

Всички салда със свързани лица са при пазарни цени и се уреждат в брой до шест месеца от датата на отчета. Никое от салдата не е обезпечено.

19) Събития след датата на отчетния период

На 21 март 2012 едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 2,900,780 лв. на 2,942,280 лв. като издава 4,150 нови дяла с номинал от 10 лв.

Няма други значими събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет.