

„Логистичен парк Перник“ 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
Логистичен парк Перник ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Логистичен парк Перник 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 съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

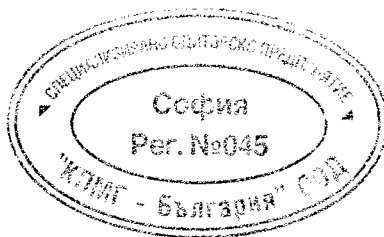
Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 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
Управител

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

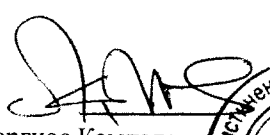
Доклад на независимия одитор

Отчет за финансовото състояние

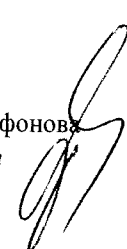
В хиляди лева

	Бел.	31 Декември 2011	31 Декември 2010
Активи			
Инвестиционни имоти	6	3,340	-
Отсрочени данъчни активи	7	1	-
Общо нетекущи активи		<u>3,341</u>	<u>-</u>
Търговски и други вземания	8	4,177	-
Парични средства и еквиваленти	9	-	3
Общо текущи активи		<u>4,177</u>	<u>3</u>
Общо активи		<u>7,518</u>	<u>3</u>
Собствен капитал			
Регистриран капитал	10	370	3
Неразпределена печалба		(8)	(1)
Общо собствен капитал		<u>362</u>	<u>2</u>
Пасиви			
Общо нетекущи пасиви		<u>-</u>	<u>-</u>
ДДС за плащане		101	-
Търговски и други задължения	12	3,587	1
Аванси	11	3,468	-
Общо текущи пасиви		<u>7,156</u>	<u>1</u>
Общо пасиви		<u>7,156</u>	<u>1</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>7,518</u>	<u>3</u>

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет.

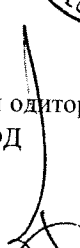

Георгиос Кампаделис
Управител

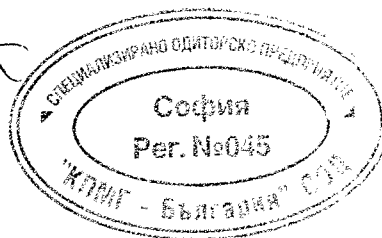



Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт
ЕАД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД


Красимир Хаджинев
Управител



Маргарита Голева
Регистриран одитор



Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември 2011

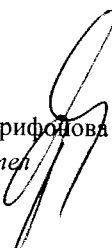
В хиляди лева

	Бел.	2011	29 октомври – 31 декември 2010
Приходи		-	-
Оперативни и други разходи	5	(8)	(1)
Резултат от оперативна дейност		(8)	-
Финансови приходи		-	-
Финансови разходи		-	-
Нетни финансови разходи		-	-
Печалба/(загуба) преди данъци		(8)	(1)
Приходи от данъци	7	1	-
Печалба за периода		(7)	(1)
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(7)	(1)

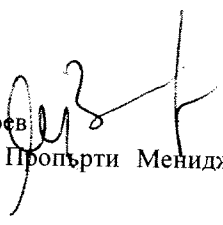
Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет.


 Георгиос Кампаделлис
 Управител

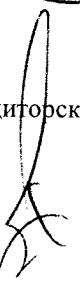

 София
 Sofia
 Sofia Logistics Park EOOD


 Диана Трифопова
 Управител

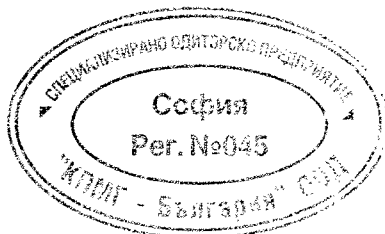
Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти Мениджмънт
 ЕАД



Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД



Красимир Хаджидинов
 Управител



Маргарита Голева
 Регистриран одитор

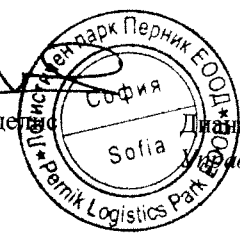


Отчет за промените в собствения капитал

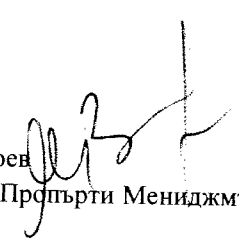
В хиляди лева	Бел.	Регистриран капитал	Неразпределени печалби	Общо собствен капитал
Баланс на 29 октомври 2010		-	-	-
Транзакции със собственици				
Издаване на дялов капитал		3	-	3
Общо сделки със собственици		3	-	3
Общо всеобхватен доход за периода				
Печалба/ (Загуба) за периода		-	(1)	(1)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	(1)	(1)
Баланс на 31 декември 2010		3	(1)	2
Баланс на 1 януари 2011		3	(1)	2
Транзакции със собственици				
Увеличение на дяловия капитал		367	-	367
Общо сделки със собственици		367	-	367
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба/ (Загуба) за периода		-	(7)	(7)
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	(7)	(7)
Баланс на 31 декември 2011	10	370	(8)	362

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет.

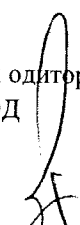

 Георгиос Кампадедис
 Управител

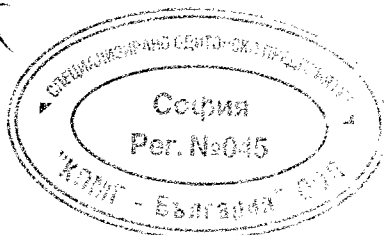

 Димитри Трифонов
 Управител

Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти Мениджмънт
 ЕАД

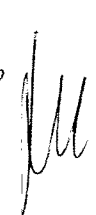


Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД


 Красимир Хаджинев
 Управител



Маргарита Голева
 Регистриран одитор



Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември 2011

В хиляди лева

	Бел.	2011	29 октомври– 31 декември 2010
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба/Загуба преди данъци		(7)	(1)
Корекции за:			
Данъци:		(1)	
Изменение на:			
- търговски и други вземания		(4,177)	-
- търговски и други задължения		3,687	1
- аванси		3,468	-
Паричен поток от оперативна дейност		2,970	-
Платени лихви		-	-
Платени данъци върху печалбата		-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		2,970	-
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти		(3,340)	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(3,340)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от издаване на дялов капитал		-	3
Апортна вноска		367	-
Нетен паричен поток от финансова дейност		367	3
Нетно намаление на пари и парични еквиваленти		(3)	3
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		3	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	9	-	3

Бележките на страници 5 до 16 са неразделна част от този финансов отчет.

Георгиос Кампаделис Данаил Трифонова
Управител УправителСъставил:
Мартин Воев
Лендмарк
Мениджмънт ЕАД

Пропърти

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООДКрасимир Хаджинев
УправителМаргарита 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) Определение на справедливите стойности	11
5) Оперативни и други разходи.....	12
6) Инвестиционни имоти	12
7) Данъци.....	12
8) Търговски и други вземания	13
9) Пари и парични еквиваленти	13
10) Капитал и резерви	13
11) Аванси	13
12) Търговски и други задължения	13
13) Финансови инструменти.....	14
14) Свързани лица.....	16
15) Събития след датата на отчетния период.....	16

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

„Логистичен Парк Перник“ ЕООД („Дружеството“) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201321210. Адресът на управление на Дружеството е София, бул. „Патриарх Евтимий“ № 10. Дружеството е част от Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Сердика 2009 ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва придобиване, диспозиция, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на строителство и управление 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 първият финансов отчет на Дружеството, изготвен в съответствие с МСФО и е приложен МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане. В тази връзка не се налагат преизчисления на предходни периоди.

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 29 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. 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 5 – 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: взимания, пари и парични еквиваленти.

Взимания

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 вземанията 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.

(ii) Дялове

Дялове се класифицират като собствен капитал.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Инвестиционни имоти

(i) Признание и оценка

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 първоначално се оценяват по цена на придобиване намалена с натрупана амортизация и разходи за обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. 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 увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. 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.

Инвестиционни имоти се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите стопански начин, от дата 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 5-10 години

Методите на амортизация, полезния 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 разглеждало, 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. 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 планове 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

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно.

(ii) Приходи от наеми

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

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Данъци (продължение)

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.

(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) Определение 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. 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 маркиране, 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) Оперативни и други разходи***В хиляди лева*

	2011	2010
Разходи за заплати на персонал	6	1
Други разходи	2	-
	<u>8</u>	<u>1</u>

6) Инвестиционни имоти*В хиляди лева*

	Бел.	2011	2010
Баланс в началото на периода		-	-
Придобивания		2,973	-
Апортна вноса	10	367	-
Баланс на 31 декември		<u>3,340</u>	<u>-</u>

Инвестиционните имоти включват земи в Перник и Разлог.

На 10 март 2011 собствения капитал на Дружеството е увеличен чрез aportна вноса на земя в Перник (81,304 кв. м.). Към 31.12.2011 справедливата стойност на имота е оценена на 2,738 хил.лв.

На 12 декември 2011 Дружеството е закупило земя в Разлог от Грийн Енерджи Парк ЕАД за 2,973 хил. лв.

На 22 декември 2011 Дружеството е продало правата за строеж на център за фотоволтаична енергия обратно на Грийн Енерджи Парк. Няма признати приходи за продажбата, тъй като Грийн Енерджи Парк има правото да анулира покупката на правата за строеж през 2012, при определени условия.

Към 31.12.2011 справедливата стойност на имота в Разлог е на стойност 4,498 хил.лв.

7) Данъци**Разходи за данъци***В хиляди лева***Данъци признати в печалби и загуби****Текущ данък**

Текуща година

	2011	2010
Текуща година	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

	2011	2010
Възникване и обратно проявление на временни разлики	1	-
	<u>1</u>	<u>-</u>
Общо разходи за данъци	<u>1</u>	<u>-</u>

Отсрочените данъчни активи не са били признати по отношение на данъчни загуби за пренасяне, защото не е вероятно, че бъдещи Дружеството ще реализира достатъчно облагаеми печалби срещу които да може да ги използва.

Бележки към финансовия отчет**8) Търговски и други вземания***В хиляди лева*

	2011	2010
Търговски и други вземания	4,177	-
	<u>4,177</u>	<u>-</u>
Не-текущи	-	-
Текущи	4,177	-
	<u>4,177</u>	<u>-</u>

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания, с изключение на договори за строителство, са представени в бележка 13.

9) Пери и парични еквиваленти*В хиляди лева*

	2011	2010
Суми по банкови сметки	-	3
	<u>-</u>	<u>3</u>

10) Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 29 октомври 2010 г. с дружествен капитал от 3 хил. лева, който е изцяло внесен.

На 10.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 367 хил. лв.

Към 31.12.2011 г. акционерния капитал възлиза на 370 хил. лева.

11) Аванси

Дружеството е продало правата за строеж на фотоволтаична електроцентрала на Грийн Енерджи Парк. Няма признати приходи за продажбата, тъй като Грийн Енерджи Парк има правото да анулира покупката на правата за строеж през 2012, при определени условия. Сумата е призната като аванс.

12) Търговски и други задължения*В хиляди лева*

	Бел.	2011	2010
Търговски и други задължения		3,587	1
		<u>3,587</u>	<u>1</u>

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 13.

Бележки към финансовия отчет**13) 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.

Експозиция към кредитен риск

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

В хиляди лева	Бел.	Балансова стойност	
		2011	2010
Вземания	8	4,177	-
Пари и парични еквиваленти	9	-	3
		<u>4,177</u>	<u>3</u>

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти.

Бележки към финансовия отчет

13) 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	Балансова 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	3,581	(3,581)	(3,581)	-	-	-	-
	3,581	(3,581)	(3,581)	-	-	-	-

31 декември 2010

В хиляди лева	Балансова 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	1	(1)	(1)	-	-	-	-
	1	(1)	(1)	-	-	-	-

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 валутен риск защото всички трансакции/сделки са деноминирани в български левове (BGN). 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

14) Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

През годината акциите на Дружеството бяха придобити от Стокфорд Лимитед от Ландмарк Холдингс ЕАД. Към 31.12.2011 Дружеството е част от Алфа Банк Груп.

Сделки с ключов ръководен персонал

Възнаграждение на ключов ръководен персонал

През 2011 възнагражденията на ключовия ръководен персонал са 6 хил. лв. (2010 – 1 хил. лв) .

Възнаграждението на ключовия ръководен персонал се състои от:

В хиляди лева

	2011	2010
Краткосрочни доходи на служители	6	1
	<u>6</u>	<u>1</u>

Други делки с свързани лица

Дружеството е продало правата за строеж на фотоволтаична електроцентрала на Грийн Енерджи Парк. Няма признати приходи за продажбата, тъй като Грийн Енерджи Парк има правото да анулира покупката на правата за строеж през 2012, при определени условия. Сумата е призната като аванс.

Задълженията към Грийн Енерджи Парк в размер на 2,973 хил. лв. са прехвърлени на Стокфорд Лимитед. Грийн Енерджи Парк е част от Лендмарк групата.

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

15) Събития след датата на отчетния период

На 21 март 2012 едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 370,000 лв. на 566,000 лв. като издава 19,600 нови дяла с номинал от 10 лв.

Няма други значими събития настъпили след дата на отчета.