Lindner | Immobilien Management

ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2012

Съдържание

	Стр.
Отчет за печалби и загуби и друг всеобхватен доход	4
Отчет за финансовото състояние	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Оповестителни бележки към финансовите отчети	8
Одиторски доклад	25

Индекс на оповестителните бележки към финансовите отчети

		Стр.
1	Обща информация	8
2	Прилагане на нови и преработени Международни Стандарти за Финансово Отчитане	8
3	Значими счетоводни политики	10
4	Критични счетоводни преценки и основни източници за несигурност в оценките	17
5	Приходи и разходи за основна дейност	17
6	Разходи за амортизации	18
7	Финансови приходи и разходи	18
8	Данъци върху доходите	18
9	Печалба за годината от оперативна дейност	19
10	Имоти, машини, съоръжения и оборудване	19
11	Незавършено производство	20
12	Търговски и други вземания	20
13	Разходи за бъдещи периоди	21
14	Пари в брой и наличности в банки	21
15	Капитал	21
16	Нерзпределена печалба и дивиденти	21
17	Търговски и други задължения	21
18	Пазарен риск	22
19	Валутен риск	22
20	Лихвен риск	22
21	Управление на кредитния риск	22
22	Сделки със свързани лица в т.ч.търговски сделки и кредити	22
23	Доходи на ключов управленски персонал	23
24	Ангажименти по оперативен лизинг	23
25	Условни пасиви и условни активи	24
26	Събития след датата на съставяне на отчета	24
27	Одобрение на финансовите отчети	24

Отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход за годината приключваща на 31 Декември 2012

	Бел.	Година прикл. на 31/12/12	Година прикл. на 31/12/11
		Хил.лева	**Хил.лева**
Приходи	5	1 279	994
Други печалби и загуби			11
Промяна в отчетната стойност на материалните запаси и незавършената продукция		20	5
Разходи за материали		(46)	(51)
Разходи за външни услуги		(567)	(309)
Разходи за амортизации	6	(69)	(70)
Разходи за персонала		(582)	(501)
Нетни финансови приходи	7	117	110
Други разходи	8	(39)	(11)
Печалба преди данъци		113	178
Разходи за данъци	9	(12)	(17)
Печалба за годината		102	161
ПЕЧАЛБА ЗА ГОДИНАТА		102	161
Друг всеобхватен доход , нетно от данъци			
Статии, които няма да бъдат рекласфицирани в последствие в печалби и загуби			
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ГОДИНАТА		102	161
Общо всеобхватен доход разпределяем на:			
-собствениците на Дружеството		102	161

Управител: /Г.Ранчев/

Съставил: /М.Димова/

Екус ООД

Регистрирано одиторско предприятие 042

Регистриран одитор: /М.Страшилова/

Регистрационен номер 008

Отчет за финансовото състояние
на 31 Декември 2012

	Бел.	31/12/12	31/12/11
		Хил.лева	Хил.лева
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	10	92	132
Общо не-текущи активи		92	132
Текущи активи			
Незавършено производство		20	
Търговски и други вземания	12,25	246	173
Финансови активи		1 702	1 565
Данъчни вземания		6	5
Разходи за бъдещи периоди	13	20	17
Пари в брой и наличности в Банки	14	188	137
Общо текущи активи		2182	1 897
Общо активи		**2 274**	**2 029**
Капитал и резерви			
Регистриран капитал	15	500	500
Неразпределена печалба	16	1 598	1 496
Общо капитал		2 098	1 996
Текущи задължения			
Търговски и други задължения	17	176	33
Общо текущи задължения		176	33
Общо капитал и задължения		**2 274**	**2 029**

Управител: Съставител:

/Г.Ранчев/ /М.Димова/

Екус ООД

Регистрирано одиторско предприятие 042

Регистриран одитор:

/М.Страшилова/

Регистрационен номер 008

Отчет за промените в собствения капитал за годината приключваща на 31 Декември 2012

	Регистриран капитал	Неразпределена печалба	Разпределяема на собствениците	Общо
	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева
Салдо на 1.01.2011	500	1 335	1835	1835
Печалба или загуба за годината		161	161	161
Салдо на 31 Декември 2011	500	1 496	1 996	1 996
Печалба или (загуба) за годината		102	102	102
Салдо на 31 Декември 2012	500	1 598	2098	2098

Управител:

/Г.Раниев/

Екус ООД:

Регистрирано одиторско предприятие 042

29.03.2013

Съставител:

/М.Димова/

Регистриран одитор:

/М.Страшилова/

Регистрационен номер 008

Отчет за паричните потоци
за годината приключваща към 31 Декември 2012

	Бел.	31/12/12	31/12/11
		Хил. лева	Хил. Лева
Парични потоци от оперативна дейност			
Получени плащания от клиенти		1 353	1,202
Плащания на доставчици и персонал		(1 188)	(915)
Парични потоци от оперативна дейност		165	287
Платени лихви			(2)
Други постъпления от основна дейност			2
Други плащания за основна дейност		(173)	(160)
Нетни парични потоци от оперативна дейност		(8)	127
Парични потоци от инвестиционни дейнсти			
Получени лихви		224	3
Плащания за имоти, машини и оборудвания		(28)	(57)
Постъпления от продажби на имоти, машини и оборудвания			11
Нетни парични потоци (използвани за)/ генерирани от инвестиционна дейност		196	(43)
Парични потоци от финансова дейност			
Предоставени заеми		(137)	(196)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(137)	(196)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		51	(112)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		137	249
Пари и парични еквиваленти в края на годината		188	137

Управител: Съставител:

/Г.Ранчев/ /М.Димова/

Екус ООД: Регистриран одитор:

Регистрирано одиторско предприятие 042 /М.Страшилова/

29. 03. 2013 Регистрационен номер 008

Бележки към финансовия отчет
за годината, приключваща на 31 Декември 2012

1. Обща информация

Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е регистрирано в България с решение на СГС от 14.12.2005г. по фирмено дело №14140 и е вписано в ТР с идентификационен номер 130289768. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в град София, ж.к.София Парк, сгр.16В, ет.1, офис 1.3. Основният капитал е 500 хил. лева. Едноличен собственик на капитала е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ, Германия. Дружеството се представлява и управлява от управителите Георги Христов Ранчев и Михаел Улмер-Линднер заедно и поотделно.
Основната дейност е покупко-продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране и строителство, управление на недвижими собствености и на проекти, свързани с недвижими собствености, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външнотърговска дейност, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, операции по реекспорт, консигнационни и бартерни сделки, търговия и всяка друга дейност, незабранена със закон по Търговския регистър.

Система на управление на Дружеството-еднолично дружество с ограничена отговорност, съгласно дружествен договор от 10.08.2010г.

Броят на персонала към 31.12.2012г. е 18 бр.

Дружеството е част от групата на Линднер в България. Крайният собственик на дружеството е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ – Германия, регистрирано в Германия със седалище в Арнсторф (Окръжен съд Ландсхуд Търговски регистър Б5384)2.

2. Прилагане на нови и ревизирани Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

2.1 Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО

Няма нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и пубикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти и които са в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 Януари 2012 година, които да оказват съществено влияние върху финансовите отчети на дружеството.

Измененията на международните стандарти за финансово отчитане, които Дружеството е взело предвид при изготвянето на финансовия отчет, са както следва:

- МСС 1 *„Представяне на финансови отчети"* – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012г. - измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Дружеството е избрало да представя елементите на другия всеобхватен доход преди данъци и те са показани за всяка една от групите по отделно.

  Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и друг всеобхватен доход".

- МСС 12 *„Данъци върху доходи"* – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г. - измененията изискват от дружеството да оценява отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти", е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба.

2.2 Нови стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от дружеството

Следните нови и ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващите стандарти са в сила за годишни периоди започващи след 1 Януари 2012г. и не са приложени при изготвянето на тези отчети. Никой от тези стандарти не се очаква да окаже съществен ефект върху финансовите отчети на дружеството:

- МСФО 13 *„Оценяване на справедлива стойност"* в сила от 1 януари 2013г. - дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.
- МСС 19 *„Доходи на наети лица"* в сила от 1 януари 2013г. –с измененията се премахва метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в друг всеобхватен доход. Те не се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки".
- МСФО 10 *„Консолидирани финансови отчети"* в сила от 1 януари 2013г. - въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.
- МСФО 11 *„Съвместни ангажименти"* в сила от 1 януари 2013г. - замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия" и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия", „съвместно контролирани операции" и „съвместно контролирани активи" с две категории – „съвместни операции" и „съвместни предприятия". Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.
- МСФО 12 *„Оповестяване на дялове в други предприятия"* в сила от 1 януари 2013г. - нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.
- МСС 27 *„Индивидуални финансови отчети"* (ревизиран) в сила от 1 януари 2013г. – ревизираният стандарт се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.
- МСС 28 *„Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия"* (ревизиран) в сила от 1 януари 2013г. - продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти".
- КРМСФО *20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините"* в сила от 1 януари 2013г. - определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

Ръководството счита за подходящо да отбележи, че ревизираните стандарти, нови разяснения и промени към съществуващите стандарти, издадени към 31 Декември 2012г. от Съвета по Международни Счетоводни Стандарти (СМСС) и които все още не са одобрени за прилагане от комисията на Европейския Съюз (ЕК) съответно не са приложени при изготвянето на този финансов отчет. Датите за влизане в сила на тези стандарти са в зависимост от решението за прилагане им на ЕК.

Независимо от това, Ръководството извърши преглед на изискванията на стандартите и оценка на ефектите от тяхното прилагане и не очаква, представената информация в тези финансови отчети да бъде съществено повлияна.

3.Значими счетоводни политики

3.1 Изразяване за съответствие

Финансовите отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от комисията на Европейския съюз и изготвени от Борда по Международни счетоводни стандарти.

Оповестените по-долу счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди, представени в този финансов отчет.

3.2 База за изготвяне

Финансовите отчети бяха изготвени в съответствие с принципа на историческата цена. Историческата стойност по правило се основава на справедливата стойност на възнаграждението, дадено в замяна на активите.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3.3 Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева е закръглена до хиляда.

Основните счетоводни политики са изложени по-долу.

3.4 Признаване на приходи

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или на вземането. Приходите се намаляват с прогнозните рекламации на клиенти, рабати и други подобни отстъпки, когато това е договорено.

Предоставяне на услуги

Приходи от договор за предоставяне на услуги се признават в зависимост от етапа на изпълнение на договора. Етапът на изпълнение на договора се определя на база анализ на извършената работа и когато:

- сумата на приходите може да бъде надеждно измерена;
- когато е вероятно, че икономическите ползи, свързани със сделката ще се влеят в предприятието, както и
- направените разходи по сделката, или тези които предстои да бъдат направени, могат да бъдат надеждно измерени.

Приходи от дивиденти и лихви

Приходи от лихви се признават, когато е вероятно икономическите ползи да се влеят в Дружеството, а размерът на приходите може да бъде надеждно измерен. Приходите от лихви се начисляват на база време, в зависимост от дължимата главница и приложимия ефективен лихвен процент, който е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични постъпления през очаквания живот на финансовия актив до нетната балансова стойност на този актив при първоначалното признаване.

3.5 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

3.6 Лизинг

Лизингите се класифицират като финансови лизинги, когато условията на лизинга по същество прехвърлят всички рискове и ползи от собствеността на лизингополучателя. Всички останали лизинги се класифицират като оперативни лизинги.

Класифицирането на договорите за лизинг като финансов или оперативен се определя за всеки индивидуален договор, като се спазва изискването на определението за съдържание пред формата за всяка отделна сделка.

Плащанията по оперативни лизинги се признават като разход на линейна основа за срока на лизинга, освен ако друга систематична база е по-представителна за времевия модел, при които се ползват икономическите ползи от наетия актив. Условните наеми, произтичащи от оперативни лизинги, се признават като разход за периода, в който са възникнали.

3.6.1 Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг

При възникване на споразумението, Дружеството определя дали то е, или съдържа лизинг. Конкретен актив е предмет на лизинг, ако изпълнението на споразумението зависи от използването на този определен актив. Споразумението представлява предаването на ползването на актива, ако предоставя на Дружеството правото да упражнява контрол върху употребата на базовия актив.

При възникване или след повторна оценка на споразумението, Дружеството разделя плащания и други изисквания възнаграждения по това споразумение, на такива за лизинг, и такива за други елементи въз основа на относителните им справедливи стойности. Ако Дружеството заключи, че за даден финансов лизинг е невъзможно плащанията да се разделят надежно, актив и пасив се признават в размер, равен на стойността на базовия актив. Пасивът се намалява, с извършване на плащанията и се признава вменен финансов разход, чрез използване на диференциалния лихвен процент на Дружеството.

През 2012г. Дружеството не е сключвало и изпълнявало договори за лизинг.

3.7 Чуждестранни валути

Отделните финансови отчети са представени във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието работи (неговата функционална валута), а именно Български лев.

При изготвянето на финансовите отчети, сделките във валута, различна от функционалната валута на предприятието (чуждестранни валути) са признати по обменните курсове, на датите на транзакциите. В края на всеки отчетен период, паричните позиции, деноминирани в чуждестранни валути, се конвертират по курсовете, на тази дата.

Курсовите разлики са признати като печалба или загуба за периода.

3.9 Доходи на персонала

3.9.1 Планове за дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, при който правното или конструктивно задължение на предприятието е ограничено до размера на сумата, която е уговорена да се внася в отделен фонд. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за доходите при тяхното възникване. Предплатените вноски се отчитат като актив до размера, който може да бъде възстановен като парични средства или като намаление на бъдещи плащания.

Вноските по план с дефинирани вноски, които са дължими повече от 12 месеца след края на периода на предоставяне на услугите от служителите се дисконтират до настоящата им стойност.

3.9.2 Планове с дефинирани доходи

План с дефиниран доход е план за доходи след напускане, различен от план с дефинирани вноски. Нетното задължение на Дружеството за планове с дефинирани доходи се изчислява отделно за всеки план, като се прогнозират бъдещите доходи, които служителите са придобили в замяна на своите услуги в текущия и предходни периоди; и този доход се дисконтира за определяне на настоящата стойност.

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222 пар.3 от Кодекса на труда (КТ). Съгласно тези разпоредби на КТ при прекратяване на трудовия договор на служител придобил право на пенсия, работодателя му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай, че служителя има трудов стаж от десет и повече години към датата на пенсионирането обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати. Към датата на баланса ръководството оценява приблизителния рамер на потенциалните разходи, платими при текущото ниво на възнагражденията в резултат на което се правят съответните начисления за провизии.

3.9.3 Доходи при прекратяване

Доходи при прекратяване се признават като разход, когато Дружеството се е ангажирало ясно, без реална възможност за отказ, с официален подробен план, с който или да прекрати работни отношения преди нормаланта дата на пенсиониране, или да предостави обезщетения при прекратяване в резултат на предложение, направено за насърчаване на доброволно напускане. Доходи при прекратяване за доброволно напускане се признават като разход, ако Дружеството е отправило официално предложение за доброволно прекратяване, и е вероятно, че предложението ще бъде прието, а броя на приелите може да се оцени надежно.

В случай, че обезщетенията са дължими за период по-дълъг от 12 месеца те се дисконтират до тяхната настояща стойност.

3.9.4 Краткосрочни доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала се оценяват на недисконтирана база и се отчитат като разход срещу извършените услуги. Пасив се признава за сумата, която се очаква да бъде изплатена по краткосрочен бонус в пари или планове за разпределение на печалбата, ако Дружеството има правно или конструктивно заължение да заплати тази сума като резултат от предоставени от служителя минали услуги и ако задължението може да се оцени надежно.

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.

3.10 Данъчно облагане

Разходът за данък печалба представлява сбора от дължимите/платените към момента данъчни задължения и отсрочени данъци.

3.10.1 Текущи данъци

Дължимите данъци се изчисляват върху облагаемата печалба за годината. Дължимият от Дружеството текущ данък се изчислява въз основа на данъчните ставки, които са в сила или по същество са влезли в сила до края на отчетния период.

3.10.2 Отсрочени данъци

Отсроченият данък се признава за временни разлики между балансовите стойности на активите и пасивите във финансовите отчети и съответните данъчни основи, използвани за изчисляване на облагаемата печалба. Пасиви

по отложени данъци се признават за всички облагаеми временни разлики. Активи по отсрочени данъци се признават за всички подлежащи на приспадане временни разлики до степента, до която е вероятно, че облагаемата печалба ще бъде на разположение, срещу която тези подлежащи на приспадане временни разлики могат да бъдат използвани. Някои отсрочени данъчни активи и пасиви не се признават, ако временната разлика възниква от търговска репутация или от първоначалното признаване (различно от бизнес комбинация) на други активи и пасиви по сделка, която не засяга нито облагаемата печалба, нито счетоводната печалба.

Текущата стойност на отсрочените данъчни активи се преглежда в края на всеки отчетен период и се редуцира до степента, до която вече не е вероятно, че ще бъде на разположение облагаема печалба в достатъчен размер, за да позволи възстановяване на целия или на част от активa.

Активите и пасивите по отложени данъци се измерват по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат в периода, в който задължението ще бъде уредено, или актива – реализиран, на базата на данъчните ставки (и данъчни закони), които са в сила или по същество са влезли в сила до края на отчетния период.

Измерването на пасиви и активи по отсрочени данъци отразява данъчните последици, които биха произтекли от начина, по който Дружеството очаква, в края на отчетния период, да възстанови или уреди балансовата стойност на своите активи и пасиви.

Активите и пасивите по отложени данъци се компенсират, когато има законно изпълняемо право активите по текущи данъци да бъдат компенсирани с пасиви по текущите данъци, и когато те се отнасят до данъци върху доходи.

3.10.3 Текущи и отсрочени данъци за периода

Текущите и отсрочените данъци са признати като разход или приход в печалба или загуба, освен когато те се отнасят до елементи, които се признават извън печалба или загуба (независимо дали в друг съвкупен доход или директно в собствения капитал), като в този случай данъците също се признават и извън печалба или загуба, или когато възникнат при първоначалното отчитане на бизнес комбинация. В случай на бизнес комбинация, данъчният ефект е включен в счетоводното отчитане на съответната бизнес комбинация.

3.11 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

3.11.1 Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Цената включва всички разходи директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив и планираната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Придобит софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Разходи по заеми свързани с придобиването или изграждането на квалифицирани активи, се капитализират в процеса на изграждане на конкретния актив.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност те се отчитат отделно.

Ръководството на дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

3.11.2 Последващи разходи

Възникнали последващи разходи за подмяна на част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването се капитализират в съответния актив само когато е вероятно дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно.

Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите като разходи в момента на възникването им.

3.11.3 Амортизации

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно.

Очакваните срокове за полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

- съоръжения и обордване - 3,5 години
- леки автомобили – 4 години;
- стопански инвентар – 6,8 години;
- компютри – 2 години;
- други активи – 5 години.

Методите на амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

3.13 Нематериални активи

3.13.1 Нематериални активи, придобити отделно

Нематериалните активи, придобити отделно, се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка. Амортизацията се признава на база линейния метод върху очаквания срок на полезен живот на активите. Очакваният полезен живот и метода за амортизация се подлагат на проверка в края на всеки годишен отчетен период, като ефектът от евентуалните промени в оценката се отчита на бъдеща основа.

3.15 Обезценка на материални и нематериални активи, с изключение на търговска репутация

В края на всеки отчетен период, Дружеството прави преглед на балансовите стойности на материалните и нематериалните активи, за да определи дали има някаква индикация, че тези активи са претърпели загуба от обезценка. В случай че такива индикации са налице, се оценява възстановимата стойност на актива, за да се определи степента на загуба от обезценката (ако има такива). Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделен актив, Дружеството извършва оценка на възстановимата стойност на единицата, генерираща парични постъпления, към която активът принадлежи. Когато може да бъде идентифицирана една разумна и последователна основа на разпределение, корпоративните активи също се разпределят към отделни единици, генериращи парични постъпления, или в противен случай те се разпределят към най-малката група от единици, генериращи парични постъпления, за които може да бъде идентифицирана разумна и последователна основа за разпределение.

Нематериални активи с неопределен полезен живот и нематериални активи, които все още не са на разположение за ползване, се преглеждат за обезценка поне веднъж годишно, както и когато има индикация за тях, че могат да бъдат обезценени.

Възстановимата сума е по-високото от справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, и стойността в употреба. При оценката на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се използва сконтов лихвен процент преди облагане, отразяващ

текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, характерни за активите, за които оценките за бъдещите парични потоци не са коригирани.

Ако възстановимата сума на даден актив (или позиция, генерираща парични потоци) се очаква да бъде по-малка от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива (или позицията, генерираща парични потоци), се намалява до неговата възстановима стойност. Загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се оценява по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се третира като намаление от преоценка.

Когато загуба от обезценка впоследствие се възвърне, балансовата стойност на актива (или позицията, генерираща парични потоци) се увеличава до ревизираната оценка на възстановимата му стойност, но така, че увеличената балансова стойност да не надвишава балансовата стойност, която е щяла да бъде определена, ако за актива не е била призната загуба от обезценка (или, за позицията генерираща парични постъпления) в предходните години. Възвръщане на загуба от обезценка се признава незабавно в печалба или загуба, освен ако съответният актив се пренася при преоценена стойност, в който случай възвръщането на загубата от обезценката се третира като увеличение от преоценка.

Към 31.12.2012 г. Дружеството е извършило оценка и преглед за наличие на индикации за обезценка и не констатира необходимост за извършване на обезценки.

3.16 Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойността и нетната реализуема стойност. Разходите, включително съответната част от фиксираните и променливите режийни разходи, се приписват към материалните запаси по най-подходящия метод за конкретния клас материални запаси, като по-голямата част се оценяват на база на метода на средно-претеглената стойност и включва възникналите разходи при закупуване или производство и тези във връзка с доставянето им до сегашното местоположение и състояние. По отношение на произведените материални запаси и незавършеното производство себестойността включва подходяща част от непреките производствени разходи, разпределени на база на експертна оценка. Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, минус всички очаквани разходи за завършване и разходите, необходими за осъществяване на продажбата.

3.17 Незавършено производство

Незавършеното строителство представлява брутната нефактурирана сума, която се очаква да се събере от клиенти за работа по договори, завършена към края на отчетния период. Отчита се по себестойност, плюс призната печалба до момента (виж Бел. 17), намалена с издадените фактури и признатите загуби. Себестойността включва всички разходи свързани директно със специфични проекти и съответна част от фиксирани и променливи общопроизводствени разходи възникнали от договорите на Дружеството, разпределени на база на експертна оценка.

Незавършеното строителство се представя като част от търговски и други вземания в отчета за финансово състояние за всички договори, при които направените разходи заедно с признатите печалби превишават издадените фактури. Ако плащанията получени от клиенти надвишават признатия приход, разликата се представя като отсрочени приходи в отчета за финансово състояние.

3.18 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обращаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

3.18 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има настоящо задължение (правно или конструктивно) в резултат на минало събитие, и е вероятно, че Дружеството ще трябва да уреди задължението, и може да се направи надеждна приблизителна оценка за размера на задължението.

Сумата, призната като провизия, е най-добрата приблизителна оценка на възнаграждението, необходимо за уреждане на настоящото задължение към края на отчетния период, като се вземат предвид рисковете и несигурността около задължението. Когато дадена провизия се измерва посредством паричните потоци, които се очаква да разрешат настоящото задължение, нейната балансова стойност е настоящата стойност на тези парични потоци.

Когато всички или част от икономическите ползи, необходими за уреждане на провизията се очаква да бъдат възстановени от трета страна, дадено вземане се признава като актив, ако е почти сигурно, че възстановяването ще бъде получено, а размера на вземането може да бъде надеждно измерен.

3.18.1 Обременяващи договори

Настоящи задължения, възникващи по обременяващи договори, се признават и оценяват като провизии. Счита се, че обременяващ договор съществува, когато Дружеството е сключила договор, съгласно който неизбежните разходи за посрещане на задълженията по договора превишават икономическите ползи, които се очаква да бъдат извлечени от него.

Към 31.12.2012 г. Дружеството няма сключени обременяващи договори.

3.18.2 Гаранции

Провизиите за очакваната стойност на гаранционни задължения съгласно местното законодателство за продажба на стоки се признават към датата на продажбата на съответните продукти, по най-добрата оценка на директорите за разходите, необходими за уреждане на задължението.

3.19 Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденти

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на записаните дялове.

Другите резерви включват законови резерви, общи резерви, преоценки на нефинансови активи, печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба и от хеджиране на парични потоци .

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на разпределената печалба към съдружниците са включени на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от съдружниците преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството се представят отделно в отчета за собствения капитал.

3.20 Финансови активи

Всички финансови активи се признават и отписват на датата на сделката, когато покупката или продажбата на финансов актив се извършва по силата на договор, чиито условия изискват доставянето на финансовия активи в рамките на срока, установен от съответния пазар, и първоначално се отчитат по справедлива стойност, плюс разходите по сделката, с изключение на тези финансови активи, класифицирани по справедлива стойност чрез печалба или загуба, които първоначално са оценени по справедлива стойност.

Отписване на финансови активи

Дружеството отписва даден финансов актив само когато договорните права върху паричните потоци от актива изтекат, или когато прехвърля финансовия актив и по същество всички рискове и ползи от собствеността върху актива на друго лице. Ако Дружеството нито прехвърля, нито запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността и продължава да контролира прехвърления актив, Дружеството признава запазения си интерес

към актива и свързаните с него задължения за суми, които може да се наложи да плати. Ако Дружеството запазва по същество всички рискове и ползи от собствеността върху прехвърлен финансов актив, Дружеството продължава да признава финансовия актив и признава също така допълнителни привлечени средства към получените постъпления.

Финансови пасиви
Финансовите пасиви се класифицират или като финансови пасиви „по справедлива стойност в печалби и загуби", или като „други финансови пасиви".

Отписване на финансови пасиви
Дружеството отписва финансовите пасиви, когато, и само когато, задълженията на Дружеството са изпълнени, анулирани или срокът им е изтекъл.

4. Счетоводни решения от критична важност и ключови източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При прилагането на счетоводните политики на Дружеството, описани в бележка 3, директорите са задължени да правят преценки, оценки и допускания относно балансовите стойности на активите и пасивите, които не са лесно видими от други източници. Предварителните оценки и свързаните с тях предположения се основават на историческия опит и други фактори, които се считат за уместни. Действителните резултати могат да се различават от тези оценки.

Приблизителните оценки и основните предположения се преглеждат на текуща база. Преразглежданията на счетоводните приблизителни оценки се признават в периода, в който е ревизирана прогнозата, ако преразглеждането засяга само този период, или в периода на ревизирането и бъдещи периоди, ако ревизията засяга както настоящия, така и бъдещи периоди.

4.1 Преценки от критична важност за прилагането на счетоводните политики

По-долу са изложени преценки от критична важност, с изключение на тези, които включват извършването на приблизителни оценки, които директорите са направили в процеса на прилагане счетоводните политики на Дружеството, и които имат най-значителен ефект върху сумите, признати във финансовите отчети.

4.1.1 Признаване на приходи
Приходи от договор за предоставяне на услуги се признават в отчета за доходите пропорционално на степента на етапа на изпълнение на договора в деня на изготвяне на баланса. Етапът на изпълнение на договора се определя на база анализ на извършената работа и съобразно принципа за документална обоснованост.

4.1.2 Полезен живот на имоти, машини и оборудване
В края на всеки годишен отчетен период Дружеството прави преглед на очаквания срок на полезен живот на имоти, машини и оборудване. През финансовата година, няма основания да бъде променен полезният живот на имотите, машините и оборудването.

5. Приходи и разходи за основна дейност

Приходи	31/12/12	31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Приходи от услуги	606	454
Приходи от договори за проект мениджмънт	673	462
Приходи от други продажби		78
	1 279	994

Приходите от услуги основно са формирани от административно обслужване и консултански услуги.

Разходи

	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Разходи за материали	46	51
Разходи за външни услуги	567	309
Разходи за амортизация	69	70
Разходи за персонала	582	501
Други разходи	39	11
	1 303	942

Другите разходи представляват разходи за командировки и представителни раходи.

6. Разходи за амортизации

	31/12/12	31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Амортизация на активи за административни нужди	69	70
Всичко амортизации	69	70

7. Финансови приходи и разходи - нетно

	31/12/12	31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Други приходи от лихви	1	2
Приходи от лихви по заеми със свързани лица	117	108
Други финансови приходи	1	1
Други финансови разходи	(2)	(1)
Нетни финансови приходи/(разходи)	117	110

8. Данъци върху доходите

Данък върху доходите признати в печалби и загуби

	31/12/12	31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Разходите за данъци включват:		
Текущи данъци	(12)	(17)
Общо данъчни разходи свързани с оперативна дейност	(12)	(17)

9.Печалба за годината от оперативна дейност

Разходите за годината, които равняват счетоводната печалба са както следва:

	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил.лева	Хил.лева
Печалба от оперативна дейност	113	178
Разход за корпоративен данък изчислен с 10 %	(11)	(17)
Разходи за данъци признати в отчета за доходите	(11)	(17)

Данъчната ставка използвана за 2012 и 2011 за равнението по-горе е 10%, платими от Дружеството върху данъчната печалба.

10. Имоти, оборудване, машини и съоръжения

	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Цена на придобиване	406	386
Натрупана амотизация	(314)	(254)
	92	132
Компютърна техника	81	81
Машини и оборудване	3	3
Транспортни средства	296	273
Стопански инвентар	26	29
	406	386

По цена на придобиване или оценка	Компютърна техника по цена на придобиване	Машини и оборудване по цена на придобиване	Транспортни средства по цена на придобиване	Стопански инвентар	Всичко
	Хил.лева	Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева	Хил. Лева
Салдо на 1 Януари 2011	74	3	256	26	359
Придобити	7	-	47	3	57
Отписани	-	-	(30)	-	(30)
Салдо на 31 Декември 2011	81	3	273	29	386
Придобити	6		23		29
Отписани	6			3	9
Салдо на 31 Декември 2012	81	3	296	26	406

Натрупана амортизация и обезценка

	Компютърна техника по цена на придобиване	Машини и оборудване по цена на придобиване	Транспортни средства по цена на придобиване	Стопански инвентар	Всичко
	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева	Хил.лева
Салдо на 1 Януари 2011	(43)	(3)	(151)	(17)	(214)
Амортизация на отписани активи	-	-	30	-	30
Разходи за амортизации	(21)	-	(45)	(4)	(70)
Салдо към 31 Декември 2011	(64)	(3)	(166)	(21)	(254)
Амортизация на отписани активи	9				9
Разходи за амортизации	(16)		(50)	(3)	(69)
Салдо към 31 Декември 2012	(71)	(3)	(216)	(24)	(314)

Няма ограничения в разпореждане на собствеността, възникнали в резултат на издадени възбрани или издадени гаранции в полза на трети лица. Дружеството няма поети задължениея по договори за придобиване на или освобождаване на активи.

11. Незавършено производство

	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Капитализирани разходи	20	-

Капитализираните разходи включват разходите свързани с дейности по проект мениджмънт и разходи на подизпълнител, които се очаква да бъдат приети и фактурирани на възложителя по договор.

12. Търговски и други вземания

	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Вземания от клиенти	175	2
Гаранционен депозит по договор за наем	62	62
Вземания от свързани лица	9	107
Други вземания	-	2
	246	173

Търговски вземания

Търговските вземания оповестени по-горе се класифицират като заеми и вземания и поради това се оценяват по амортизируема стойност.

Преди приемане на нов клиент, Дружеството прави проучване за кредитните качества на евентуалния бъдещ клиент.

70% от търговските вземания са съсредоточени в един клиент.

Към 31.12.2012г. дружеството извърши преглед на всички вземания за идентифициране на индикации за наличие на обезценка. Не бяха идентифицирани вземания, които да са в просрочие и да имат необходимост от обезценка.

13.Разходи за бъдещи периоди

	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Разходи за застраховки	10	11
Други	10	6
	20	17

14.Пари в брой и наличности в банки

	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Парични средства в каса	5	3
Парични средства по разплащателни сметки	183	134
	188	137

Паричните средства в банка са на разположение на Дружеството за обслужаване на оперативната дейност и разплащане с доставчици.

15. Регистриран капитал

	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Регистриран капитал	500	500

Регистрираният капитал се състои от 500 дяла по 1000лв. всеки от тях.

16. Неразпределена печалба и дивиденти

	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Салдо в началото на годината	1495	1335
Нетна печалба/загуба за разпределение	102	161
Салдо в края на годината	1597	1496

През 2012г. и 2011г. не е разпределяна печалба между собственици и не са плащани дивиденти. До момента собственика не е вземал решения за разпределение на печалбата и плащане на дивиденти.

17. Търговски и други задължения

	31/12/12	31/12/10
	Хил. лева	Хил. лева
Търговски и други задължения	134	11

Задължения към свързани лица	3	-
Задължения към персонала	10	8
Задължения към соц.осигуряване	2	2
Задължения за ДДС	30	12
Сума	176	33

Средният кредитен период за разплащания с доставчици е 30 дни. Не се начисляват лихви за забава за първите 60 дни от датата на получената фактура. Групата има политика за управление на финансовия риск за да се гарантира че всички плащания се извършват според договорените условия.

	31/12/12	31/12/11
	Хил. Лева	Хил. лева
Финансови активи		
Пари в брой и салда по банкови сметки	188	137
Заеми и вземания	1702	1565
Финансови пасиви		
Заеми		
Допълнителна парична вноска		
Търговски задължения	176	33

18. Пазарен риск

Договорите за услуги са с определени твърди цени и не се влияят от промените на цените в резултат на променени пазарни условия.

19. Валутен риск

Дружеството извършва сделки деноминирани в чуждестранна валута, следователно е изложено на риск от промени във валутните курсове. Експозициите в чуждестранна валута се управляват в съответствие с приетите параметри на груповата политика за сключване на договори.
Към 31 Декември 2012г. експозицията в чуждестранна валута на Дружеството е изцяло в Евро и Управлението счита, че дейността не е изложена на съществен валутен риск.

20. Лихвен риск

Управлението, счита че към 31 Декември 2012г. дружеството не е изложено на съществен лихвен риск.

21. Управление на кредитния риск

Кредитния риск се отнася до риска контрагент да не изпълни задължения по договор, които ще доведат до финансови загуби за Дружеството. Дружеството е създало политики за извършване на сделки само с платежоспособни контрагенти и получава достатъчно гаранции, когато е уместно, като средство да избегне риска от финансови загуби от неизпълнение на договорни условия. Експозицията на Дружеството и кредитния рейтинг на контрагентите се наблюдават текущо и риска се анализира от Управлението на ежемесечни срещи. Към 31 Декември 2012 г. Управлението на Дружеството счита че не е изложено на съществен кредитен риск.

22. Сделки със свързани лица

Едноличен собственик на капитала на Дружеството е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ-Германия.
Дружеството също така има отношение на свързано лице с Управителя на Дружеството.

Търговски сделки

През годината Дружеството има сделки със следните свързани лица:

	Продажба на услуги		Покупка на услуги	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева	Хил. лева
Линднер България ЕООД		-		-
Резиденшъл Парк София ЕООД	904	707	3	6
Резиденшъл Парк Лозен ЕООД	53	53		-
Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт АД	16	7	17	19

В края на отчетния период са отчетени следните салда:

	Вземания от свързани лица		Суми, дължими на свързани лица	
	31/12/12	31/12/11	31/12/12	31/12/11
	Хил. лева	Хил. Лева	Хил. лева	Хил. Лева
Резиденшъл Парк София ЕООД	1 702	1 672	3	
Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт АД	9			

Продажбите на услуги на свързани лица са извършени при обичайните цени на Дружеството.

Кредити на свързани лица	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
Кредити на свързани предприятия	1 702	1 565
	1 702	1 565

Дружеството е предоставило на свързано предприятие дългосрочен кредит с лихвен процент съпоставим със средните търговски лихвени проценти, обявени от финансовите институции. Параметрите на кредита са лихвен процент 7%, срок до 2014г. В условията на кредита не е предвидено обезпечение.

23. Доходи на ключов управленски персонал

Възнагражденията на Управителя се определя от собствениците на Дружеството като се взема предвид изпълнението на поставените цели и пазарните нива на възнаграждение.

24. Ангажименти по оперативен лизинг

Дружеството като наемател

Лизингови ангажименти

Оперативен лизинг свързан с наемането на офис със срок ,до 19-02-2014г. Дружеството не разполага с опция за закупуване на офиса след изтичане на лизинговия период.

Плащания по неотменими ангажименти за оперативен лизинг

	Годината приключваща на 31/12/12	Годината приключваща на 31/12/11
	Хил. лева	Хил. лева
До 1 година	158	155
	158	155

25. Условни пасиви и условни активи

Към 31.12.2012г. Дружеството няма условни активи и пасиви.

26.Събития след датата на отчета

Няма други промени или транзакции, настъпили след датата на баланса, които да изискват корекции или оповестявания във финансовите отчети, изготвени към 31.12.2012г.

27. Одобрение на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от управителния орган и оторизирани за издаване на 25-март 2013г.

ЕКУС ООД
Регистрирано одиторско предприятие 042

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Г- н Ранчев
Управител
Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 4 до стр. 24 финансов отчет на Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние на 31 декември 2012 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 2012 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.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2012 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от едноличния собственик на Дружеството на 25 Март 2013 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Красимир Страшилов
Управител

ЕКУС ООД

София,

Ул.Фр. Нансен 5

29.03.2013 година

Мария Страшилова
Регистриран одитор

Lindner | Immobilien Management

Годишен доклад за дейността на ЛИНДНЕР ИМОБИЛИЕН МЕНИДЖМЪНТ ЕООД гр.София за 2012г.

Настоящият годишен доклад за дейността на Дружеството представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството като обхваща едногодишния период от 1 януари 2012г. до 31 декември 2012г.

Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 187д и чл.247 от Търговския закон.

Годишният доклад за дейността отразява състоянието и перспективите за развитие на Дружеството.

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е основано през декември 2005г. и е вписано под № 99803, том 1334, стр. 23 по ф.д.14140/2005г. на СГС. Капиталът на Дружеството е 500 хил.лева.Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е дъщерно дружество на Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ със седалище в Арнсторф, Германия.

Дружеството се управлява и представлява от управителя Георги Ранчев и Михаел Улмер-Линднер заедно и поотделно.

Седалището и адресът на управление са: София , ж.к.София Парк, сгр.16В, ет.1, офис1.3.

Предметът на дейност на дружеството е: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране и строителство; управление на недвижими собствености и проекти, свързани с недвижими собствености, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем.

Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е специализирано в инвестиционен контрол, контрол на проектирането и изпълнението на строителството, в ежедневното управление на инвестиционните проекти на групата Линднер в България и външни инвеститори, в проект-мениджмънт и в дейностите, свързани с маркетинг, реклама и продажби на недвижими имоти; проектите на Линднер започват със закупуването на земята, на която ще се изгражда съответният комплекс и завършват с въвеждането на бъдещите ползватели на сградите в тях.

Дружеството е член на КРИБ, American Chamber of Commerce и Българската асоциация за проектмениджмънт.

Дейността е концентрирана в столицата София и Пловдив.

През 2012г. Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД работи в изпълнение на договори за:

- Проектмениджмънт на обект „София Парк" с „Резиденшъл Парк София" ЕООД.
- Консултантски услуги с „Резиденшъл Парк София" ЕООД, свързани с продажби на жилищни и офисни единици.
- Административно обслужване с „Резиденшъл Парк София"ЕООД.
- Административно обслужване с „Резиденшъл Парк Лозен"ЕООД.
- Административно обслужване с „Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт"АД
- Проектмениджмънт върху инвестиционен и строителен процес на обект „Многофункционална сграда" с „Актив Пропъртис" АДСИЦ и „Галакси Пропърти Груп" ООД.
- Проектиране и проджект мениджмънт на АББ България.

жк. София Парк
Търговска зона
бл.16В, ет.1, офис 1.3
1766 София

Тел.: +359 (2) 489 9777
Факс: +359 (2) 489 9779
E-Mail office@lindner-im.com
URL www.lindner-im.com

Управители:
Михаел Улмер-Линднер
Георги Ранчев

No. по ДДС
BG 131 575 345
Идентификационен No.:
131 575 345

Персоналът на дружеството към края на отчетната година е 18 служители, в това число 10 жени, разпределени съобразно квалификационни групи професии на Националния осигурителен институт:

-Ръководни длъжности-4бр.
-Специалисти-10бр.
-Техници и приложни специалисти-4бр.

Макроикономическа рамка

Растеж на БВП през 2012г. спрямо предходната 2011г. с 0,8%. Инфлация 4,2% спрямо 2012г. Инфлационен индекс на сектора " Жилища (наеми, текущ ремонт и поддържане), вода, електроенергия, газ и други горива" 10,3%. Валутен курс на щатския долар към 31.12.2012г.: 1.4836лв/щ.д. спрямо 2011г.: 1.51158лв/щ.д.

II.РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Финансов резултат

Основните приходи на Дружеството са приходите от оперативна дейност, свързани с услуги по проектмениджмънт на инвестиционен и строителен процес, консултантски услуги по продажба на имоти, административно обслужване на фирми и др.

Процентно съотношение на приходите от оперативна дейност

	2012 Хил.лв.	2011 Хил.лв.
приходите от предоставяне на услуги по проектмениджмънт	53%	47%
приходите от предоставяне на консултантски услуги	23%	19%
приходите от предоставяне на услуги по администр.обслужване	23%	33%
приходите от предоставяне на др.услуги	1%	1%

Дружеството приключи 2012г. с всичко приходи за годината в размер на 1 416хил.лв. увеличение от 26% спрямо съпоставимите за 2011г.:1120хил.лв.

Разходите за дейността през годината възлизат на 1303хил.лв. - увеличение с 38% спрямо съпоставимите за 2011г.: 942хил.лв.

Финансовият резултат на дружеството за 2012г. е печалба в размер на 102хил.лв.

Финансови показатели

За отчетната 2012г. Дружеството има следните финансови показатели:

Приходи от оперативна дейност в размер на 1 279 Хил.лева, които са разпределени както следва:

- Приходи от административно обслужване: 297 Хил.лв
- Приходи от консултански услуги: 292 Хил.лв.
- Проект мениджмънт: 384 Хил.лв.
- Други приходи: 12 Хил.лв.
-

Разходи от оперативна дейност:

- Материали: 46 Хил.лв
- Външни услуги:567 Хил.лв.
- Амортизации:69 Хил.лв.
- Персонал:582 Хил.лв.
- Други:39 Хил.лв.

Финансови приходи и разходи:

- Приходи от лихви към свързано дружество: 118 Хил.лв.
- Финансови разходи 1 Хил.лв.

Финансово състояние на активите

Динамика на активите:

Нетекущи активи	2012 Хил.лв.	2011 Хил.лв.	Изменение през 2012г. спрямо 2011г. Хил.лв.
Имоти, машини и оборудване			
Компютърна техника	8	17	(9)
Машини и оборудване	-	-	-
Транспортни средства	80	107	(27)
Стопански инвентар	4	8	(4)
Общо нетекущи активи	**92**	**132**	**(40)**

Изменението на балансовата стойност на на нетекущите активи регистрира съотношение от -30%, на база балансова стойност за предходният отчетен период. Стойността на обновените нетекущи активи представлява 75% от измемението.

Текущи активи	2012 Хил.лв.	2011 Хил.лв.	Изменение през 2012г. спрямо 2011г. Хил.лв.
Търговси вземания			
Вземания от клиенти	183	2	(12)
Провизии върху вземания		-	2
Гаранционен депозит по договор за наем	62	62	-
Вземания от други данъци		-	(1)
Вземания от свързани лица		107	107
Други вземания		2	2
	245	**173**	**98**

Вземанията от клиенти са с концентрация от 80% към един контрагент. Поради факта, че представляват 8% от текущите активи се оценяват като несъществени за риска на компанията.

	2012 Хил.лв.	2011 Хил.лв.	Изменение през 2012г. спрямо 2011г. Хил.лв.
Финансови активи	**1,702**	**1,565**	**137**
Данъчни вземания	**6**	**5**	**1**
Разходи за бъдещи периоди			
Разходи за застраховане	10	11	(1)
Други	10	6	4
	20	**17**	**3**
Пари и парични наличности			
Парични средства в брой	5	3	2
Парични средства в разплащателни сметки	183	134	49
	188	**137**	**51**

Регистрирано е увеличение на паричните средства с 37%.

Финансово състояние на пасивите

Динамика на пасивите:

	2012	2011	Изменение през 2011г. спрямо 2010г.
Капитал	Хил.лв.	Хил.лв.	Хил.лв.
Регистиран капитал	500	500	-
Неразпределена печалба	1,597	1,495	102
Общо капитал	**2,097**	**1,995**	**102**
Текущи задължения			
Търговси и други задължения			
Търговски задължения	136	11	125
Суми дължими на клиенти по договори за строителство	-	-	
Задължения към персонала	8	8	
Задължения към соц.осигуряване	2	2	
Задължения за ДДС	30	12	18
	176	**33**	**143**

Увеличението на собствения капитал се дължи на генерираната печалба.
Търговските и други задължения са суми, неразплатени към 31.12.2012г., но начислени по договори с доставчици, чийто размер през 2012г. е увеличен в сравнение с 2011г.

Дружеството поддържа добра капиталова база, осигуряваща изпълнението на набелязаните оперативни цели за 2012г. То не е обект на външно наложени капиталови изисквания.

Управлението на Дружеството наблюдава и управлява финансовите рискове свързани с оперативната дейност, чрез извършване на анализ на рисковите експозиции групирани по степен и големина на риска. Тези рискове включват пазарен риск (включително валутен риск, лихвен риск и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск, лихвен риск върху паричните потоци.

На база на информацията, с която ръководството разполага към датата на изготвяне на доклада, не са налице събития, които да окажат влияние върху финансовия отчет за 2012г.

Дружеството ще продължи и през 2012 г. работата си по разработка и управление на проекти в областта на недвижимите имоти (с акцент върху офисни, жилищни, производствени и складови сгради), проект-мениджмънт, консултантски услуги, строителство, маркетингово и административно обслужване.

Заеми

Към 31.12.2012г. Дружеството е предоставило заеми, както следва:

-Договор за кредит от 27.04.2009г.- предоставен заем в размер на 500 000 евро на „Резиденшъл Парк София" ЕООД със срок на погасяване 31.12.2012г. и годишен лихвен процент 7%.

-Анекс №1/30.12.2010г., с който се увеличава размера на кредита на 600 000 евро, а срокът за погасяване на кредита се удължава до 31.12.2011г.

-Анекс №2/29.12.2011г., с който срокът за погасяване на кредита се удължава до 31.12.2012г.

-Договор за кредит от 09.09.2009г.-предоставен заем в размер на 200 000 евро на „Резиденшъл Парк София" ЕООД със срок на погасяване 01.04.2011г. и годишен лихвен процент 7%.

-Анекс №3/09.03.2012г., с който срокът за погасяване на кредита се удължава до 31.12.2013г. и размерът на заема се увеличава с още 70 хил.евро.

Общия размер на заема е 670 хил.лв.
-Анекс №1/29.03.2011г., с който срокът за погасяване на кредита се удължава до 31.12.2013г.

.

Свързани лица

Към 31.12.2012г. свързаните лица на Дружеството са:

-ЛИНДНЕР ФЕРМЬОГЕНС ФЕРВАЛТУНГС ГМБХ,
-РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК СОФИЯ ЕООД,
-ЛИНДНЕР БЪЛГАРИЯ ЕООД,
-РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК СОФИЯ ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ АД,
- РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК ЛОЗЕН ЕООД,

За изминалият финансов период търгоските взаимоотношения със свързаните лица имат следните цифрови изражения в левове:

	Вземания	Задължения	Покупки	Продажби
Резиденшъл Парк СофияЕООД		3284.69	2989.33	904479.88
Линднер България ЕООД				
Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт АД	9198.25		17465.09	16371.73
Резиденшъл Парк Лозен ЕООД				52889.28
Сума:	9198.25	3284.69	20454.42	973740.89

Сделките на свързани лица са извършени при обичайните цени на Дружеството които са пазарни. Неизплатените суми не са гарантирани и ще бъдат уредени по банков път. Не са предоставени или получени гаранции. Не са признати разходи за провизии в текущия или предходни периоди за лоши или съмнителни дългове по отношение на сумите, дължими от свързани лица.

София, 20.03.2013г.

Управител:

/Г.Ранчев/