Про Инвест Да Винчи България ЕООД

Финансов отчет

За годината, завършваща на 31 декември 2012

С доклад на независим одитор

Отчет за приходите и разходите
За годината, приключваща на 31 декември 2012

В хиляди лева	Бележки	2012	2011
Приходи от дейността	2	1,426	1,412
Разходи за материали и външни услуги	3	(610)	(569)
Разходи за амортизация	4	(509)	(504)
Други оперативни разходи	5	(1)	(1)
Оперативна печалба от дейността		306	338
Нетни финансови разходи	6	(148)	(180)
Печалба преди данъци		158	158
Разход за данъци	7	(16)	(16)
Печалба за периода		142	142

Бележките на страници 6 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш
Управител

Габриеле Дефнер
Управител

ПРО ИНВЕСТ ДА ВИНЧИ (БЪЛГАРИЯ) ЕООД
СОФИЯ

Пламена Вълчева
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Съгласно одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител

КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №043
"КПМГ - България" ООД

Добрина Калоянова
Регистриран одитор

Отчет за собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември 2012

В хиляди лева	Бележки	Регистриран капитал	Преоценъчен резерв	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 януари 2011		**5**	**1,558**	**546**	**2,109**
Нетна печалба за периода		-	-	142	142
Баланс към 31 декември 2011	13	**5**	**1,558**	**688**	**2,251**
Баланс към 1 януари 2012		**5**	**1,558**	**688**	**2,251**
Нетна печалба за периода		-	-	142	142
Баланс към 31 декември 2012	13	**5**	**1,558**	**830**	**2,393**

Бележките на страници 6 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш
Управител

Габриеле Дефнет
Управител

Пламена Вълчева
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Съгласно одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител

КПМГ България ООД

Добрина Калоянова
Регистриран одитор

Счетоводен баланс
Към 31 декември 2012

В хиляди лева	Бележки	31 декември 2012	31 декември 2011
Активи			
Инвестиционни имоти	9	5,378	5,873
Дълготрайни материални активи	8	44	58
Общо нетекущи активи		**5,422**	**5,931**
Търговски и други вземания	11	145	143
Корпоративен данък за възстановяване		26	31
Пари и парични еквиваленти	12	216	291
Общо текущи активи		**387**	**465**
Общо активи		**5,809**	**6,396**
Собствен капитал			
Регистриран капитал		5	5
Преоценъчен резерв		1,558	1,558
Натрупани печалби и загуби		830	688
Общо собствен капитал	13	**2,393**	**2,251**
Пасиви			
Пасив по отсрочени данъци	10	156	156
Общо нетекущи пасиви		**156**	**156**
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	14	3,091	3,837
Търговски и други задължения	15	49	35
Приходи за бъдещи периоди		120	117
Общо текущи пасиви		**3,260**	**3,989**
Общо капитал и пасиви		**5,809**	**6,396**

Бележките на страници 6 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш
Управител

Габриеле Дефилера
Управител

Пламена Вълчева
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Съгласно одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител

КПМГ България ООД

Добрина Кафтянова
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември 2012

В хиляди лева	Бележки	2012	2011
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		1,711	1,693
Плащания към доставчици		(590)	(622)
Платен данък върху печалбата		(11)	(45)
Други плащания свързани с основната дейност		(297)	(294)
Парични потоци от оперативната дейност		**813**	**732**
Финансова дейност			
Изплатени търговски заеми		(724)	(341)
Изплатени лихви		(164)	(176)
Паричен поток от финансова дейност		(888)	(517)
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		(75)	215
Пари и парични еквиваленти към 1 януари		291	76
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	11	216	291

Бележките на страници 6 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш
Управител

Габриеле Дефнер
Управител

ПРО ИНВЕСТ ДА ВИНЧИ (БЪЛГАРИЯ) ЕООД
С О Ф И Я

Пламена Въчева
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД
Съставител

Съгласно одиторски доклад:

Гилбърт МакКол
Управител

КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД

Добрина Калоянова
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

		Стр.			Стр.
1.	Значими счетоводни политики	6	14.	Лихвени кредити и заеми	17
2.	Приходи от дейността	12	15.	Търговски и други задължения	17
3.	Разходи за материали и външни услуги	12	16.	Финансови инструменти	18
4.	Разходи за амортизации	12	17.	Свързани лица	20
5.	Други оперативни разходи	12	18.	Събития след датата на баланса	20
6.	Финансови разходи / приходи	13			
7.	Разходи за данъци	13			
8.	Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14			
9.	Инвестиционни имоти	15			
10.	Отсрочени данъчни активи и пасиви	16			
11.	Търговски и други вземания	16			
12.	Пари и парични еквиваленти	17			
13.	Капитал и резерви	17			

Бележки към финансовия отчет

1. Значими счетоводни политики

Дружеството

Наименование на предприятието: "Про Инвест Да Винчи България" ЕООД.
Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.
Място на офис или извършване на стопанска дейност: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.
Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.
Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия офис сграда в София на ул. "Гогол" № 18 - 20.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Финансовите отчети са одобрени за публикуване от ръководството 25 март 2013 година.

(а) Изразяване за съответствие

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в България.

(б) База за оценяване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата стойност.

(в) Функционална и презентационна валута

Функционалната и презентационна валута на Дружеството е Българския лев (BGN).
Финансовите отчети са представени в Български лева, закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, изисква Ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.
Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Промени на счетоводните оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещи периоди.

(д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.
Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от оперативна дейност и договори за финансиране) ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2013 година.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции, се отчитат в печалби и загуби. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(ж) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

(i) Първоначално признаване

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

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка по модела цена на придобиване на СС 40 *Инвестиционни имоти.*

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

(ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали, за да се подмени главен компонент на инвестиционен имот се капитализират и се отчитат отделно. Разходите за основен ремонт се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в отчета за приходи и разходи в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е.когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява когато активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Сгради и кострукции 25 години
- Машини и обурудване 5 години
- Стопански инвентар 7 години
- Други дълготрайни активи 7 години.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Дълготрайни материални активи

(i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими данъци по доставката, както и от разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на дълготрайни материални активи се осъществява по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

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

(ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение или оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в печалби и загуби в момента на тяхното извършване.

(iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Определения полезен живот е както следва:

• Машини и обурудване	5 години
• Стопански инвентар	7 години
• Други дълготрайни активи	7 години
• Компютърна техника	2 години.

(и) Нематериални активи

(i) Първоначално признаване

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Последващите разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани нематериални активи, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

Бележки към финансовия отчет
Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нематериални активи (продължение)

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява когато активът е отписан. Очаквания срок на полезен живот, в години, е както следва:

- Софтуер 2 години.

(й) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват инвестиции в капиталови и дългови инструменти, търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти първоначално се отчитат по справедлива стойност плюс, за инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, всички отнасящи се разходи по придобиването. След първоначалното признаване недеривативните финансови инструменти се отчитат както е описано по-долу.

Отчитането на финансовите приходи и разходи е описано в счетоводни политики (к) и (л).

Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък. Банкови депозити с падеж над 3 месеца не се третират като пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Други

Други недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубите от обезценки.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Финансови инструменти (продължение)

Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните задължения се представят по номинална стойност.

(ii) Деривативни финансови инструменти

Съгласно политиката си за контролиране на финансовия риск Дружеството не използва деривативни финансови инструменти.

(iii) Регистриран капитал

Регистрираният капитал е записан по историческа цена в деня на регистриране.

(к) Приходи

Приходите от предоставени услуги се признават в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

(i) Приходи от наеми

Приходите от оперативен лизинг (наем) се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем. Поощренията т.е. отстъпките към клиентите също се разпределят и редуцират пропорционално месечния размер на наема за целия срок на договора.

Таксите за обслужване и паркинг се признават в отчетния период, през който са предоставени в действителност.

(л) Разходи

(i) Разходи за дейността

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

(ii) Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи включват дължими лихви по заеми, начислявани по метода на ефективната лихва за заемите и кредити от банкови институции и по метода на номиналната лихва за заемите от акционери и свързани лица, получени лихви от вложени средства, и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси и печаби и загуби от хеджиращи инструменти, които се начисляват в отчета за приходите и разходите.

Приход от лихви се начислява в печалби и загуби, като се взема предвид ефективния приход от актива.

Бележки към финансовия отчет

Значими счетоводни политики (продължение)

(м) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

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

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочените данъци се изчисляват като се използват данъчни ставки, в сила или които се очаква да влязат в сила към датата на изготвяне на отчета при реализиране на временните разлики.

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

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в счетоводни политики (б), описани по-горе.

(н) Сравнителна информация

Сравнителната информация във финансовите отчети е представена последователно, използвайки значимите счетоводни политики на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

2. Приходи от дейността

В хиляди лева	2012	2011
Приходи от наеми	1,027	997
Приходи от префактурирани комунални услуги	399	415
	1,426	**1,412**

3. Разходи за материали и външни услуги

В хиляди лева	2012	2011
Разходи за материали	222	205
Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот	357	339
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	1	1
Ремонтни услуги	14	4
Счетоводни и одиторски услуги	13	14
Други разходи за външни услуги	3	6
	610	**569**

4. Разходи за амортизация

В хиляди лева	2012	2011
Разходи за амортизации на дълготрайни материални активи	14	9
Амортизация на инвестиционен имот	495	495
	509	**504**

5. Други оперативни разходи

В хиляди лева	2012	2011
Други разходи	1	1
	1	**1**

Бележки към финансовия отчет

6. Нетни финансови разходи

В хиляди лева	2012	2011
Разходи за лихви	145	177
Други финансови разходи	3	3
Общо финансови разходи	**148**	**180**
Финансови приходи	**-**	**-**
Нетни финансови разходи	**148**	**180**

7. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева	2012	2011
Текущ данък		
Данък за текущата година	16	16
Движение на отсрочените данъци		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Общо разход за данък върху печалбата	**16**	**16**

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева		2012		2011
Печалба преди данъци		158		159
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	10%	16	10%	16
Разходи, непризнати за данъчни цели	-	-	-	-
Ефективна данъчна ставка	**10%**	**16**	**10%**	**16**

Бележки към финансовия отчет

8. Дълготрайни материални активи

В хиляди лева	**Съоръжения и оборудване**	**Общо**
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2011	219	219
Придобити активи	57	57
Баланс към 31 декември 2011	276	276
Баланс към 1 януари 2012	276	276
Придобити активи	-	-
Баланс към 31 декември 2012	276	276
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2011	209	209
Амортизация за периода	9	9
Баланс към 31 декември 2011	218	218
Баланс към 1 януари 2012	218	218
Амортизация за периода	14	14
Баланс към 31 декември 2012	232	232
Балансова стойност		
Към 31 декември 2011	**58**	**58**
Към 31 декември 2012	**44**	**44**

Бележки към финансовия отчет

9. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	**Земи**	**Сгради**	**Общо**
Отчетна стойност			
Баланс към 1 януари 2011	85	12,377	12,462
Баланс към 31 декември 2011	85	12,377	12,462
Баланс към 1 януари 2012	85	12,377	12,462
Баланс към 31 декември 2012	85	12,377	12,462
Амортизация			
Баланс към 1 януари 2011	-	6,094	6,094
Амортизация за годината	-	495	495
Баланс към 31 декември 2011	-	6,589	6,589
Баланс към 1 януари 2012	-	6,589	6,589
Амортизация за годината	-	495	495
Баланс към 31 декември 2012	-	7,084	7,084
Балансова стойност			
Към 31 декември 2011	**85**	**5,788**	**5,873**
Към 31 декември 2012	**85**	**5,293**	**5,378**

Сградите на Дружеството са били преоценявани с проценти, обявени от НСИ на България въз основа на действащото законодателство до края на 2001 г., при което е формиран преоценъчен резерв за 1998 и 1999 г. в размер на 1,479 хиляди лева.

През 2001 г. по решение на ръководството е извършена еднократна преоценка на дълготраините активи в резултат на което е формиран резерв от последващи оценки на в размер на 79 хиляди лева.

Бележки към финансовия отчет

10. Отсрочени данъчни активи и пасив

Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

	Активи		Пасиви		Нетен размер	
В хиляди лева	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
Преоценъчен резерв	-	-	(156)	(156)	(156)	(156)
Нетни данъчни активи / (пасиви)	-	-	**(156)**	**(156)**	**(156)**	**(156)**

Приложимата данъчна ставка е тази, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане, която е в размер на 10% и е в сила през 2012 година.

Движение във временните разлики през годината

		Признати в:		
	Баланс	**ОПР**	**Собствен**	**Баланс**
В хиляди лева	**1.01.2011**		**капитал**	**31.12.2012**
Преоценъчен резерв	(156)	-	-	(156)
	(156)	-	-	**(156)**

		Признати в:		
	Баланс	**ОПР**	**Собствен**	**Баланс**
В хиляди лева	**1.01.2012**		**капитал**	**31.12.2012**
Преоценъчен размер	(156)	-	-	(156)
	(156)	-	-	**(156)**

11. Търговски и други вземания

В хиляди лева	**31 декември 2012**	**31 декември 2011**
Вземания от клиенти	143	141
ДДС покупки	2	2
	145	**143**

12. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	**31 декември 2012**	**31 декември 2011**
Наличности по банкови сметки:	216	291
Общо пари и парични еквиваленти	**216**	**291**

Бележки към финансовия отчет

13. Капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Към 31 декември 2012 година дружествения капитал е с номинална стойност 5 хил. лева е 100 % собственост на "Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ". Капитала е разпределен в 500 /петстотин/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

Резерви

Сградите на Дружеството са били преоценявани с проценти, обявени от НСИ на България въз основа на действащото законодателство до края на 2001 г., при което е формиран преоценъчен резерв за 1998 и 1999 г. в размер на 1,479 хиляди лева.

През 2001 г. по решение на ръководството е извършена еднократна преоценка на дълготраините активи в резултат на което е формиран резерв от последващи оценки на в размер на 79 хиляди лева.

14. Лихвени кредити и заеми

Тази бележка представя заключителните салда по заемите от акционери и свързани лица:

Краткосрочна част по дългосрочни заеми

В хиляди лева	**2012**	**2011**
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ	3,091	3,837
	3,091	**3,837**

Договор за кредит 116-50.561.348/ Райфайзен Централбанк Австрия АГ, Виена

Договорът за кредит 116-50.561.348 е сключен на 09.06.1997 г. между Райфайзен Централбанк Австрия АГ – РЦБ, преименовано на Райфайзен Банк Интернешанъл, Австрия и Про Инвест Да Винчи България ЕООД. Съгласно подписан анекс от 20.11.2012 към договора за заем, годишният лихвен процент е EURIBOR плюс 2.75%. Датата на падеж на кредита е 31.10.2013 година.

Съгласно подписан анекс към Договор за заем 116-50.561.348 заплащането се извършва, когато дружеството разполага с парични наличности. Дружеството прилага същата политика и за втория кредит, поради което и двата заема са класифицирани като дългосрочни задължения при възникването им. Кредитите са изискуеми на 31.10.2013 г. в резултат на което те са рекласифицирани като краткосрочни.

15. Търговски и други задължения

В хиляди лева	**2012**	**2011**
Задължения към свързани лица	13	-
Задължения към доставчици	17	19
Други	19	16
	49	**35**

Бележки към финансовия отчет

16. Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

При използването на финансовите инструменти фирмата е изложена на следните рискове:

- 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. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Общи положения за управление на риска

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

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена 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.

(i) ***Кредитен риск***

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

Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един значим клиент.

Към датата на отчета няма значителна концентрация на кредитен риск. Максимално поетия кредитен риск представлява балансовата стойност на финансовите активи, включително вземания от свързани лица, които към датата на отчета са:

		Балансова стойност	
В хиляди лева	***Бележка***	**2012**	**2011**
Търговски вземания	*11*	143	141
Парични средства по разплащателни сметки и банки	*12*	216	291

Бележки към финансовия отчет

Финансови инструменти, продължение

(ii) Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

		Балансова стойност	
В хиляди лева	***Бележка***	**2012**	**2011**
Търговски задължения	*15*	49	35
Лихвени кредити и заеми от свързани лица	*14*	3,091	3,837

(iii) Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута или лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията на такъв риск в приемливи граници.

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като финансовите му активи и пасиви са деноминирани в лева/евро.

Дружеството е изложено на значим риск от промяна на лихвените проценти, тъй като неговите кредити са при плаващ лихвен процент, зависещ от EURIBOR.

При увеличение на лихвените проценти с 100 базисни пункта (1%) ефекта върху финансовия резултат, преди данъци, към 31 декември 2011 година би бил загуба от 31 хиляди лева (31 декември 2010: загуба от 38 хиляди лева). При намаление на лихвените проценти с 100 базисни пункта (1%) ефекта върху финансовия резултат, преди данъци, към 31 декември 2011 година би бил печалба от 38 хиляди лева (31 декември 2010: печалба от 42 хиляди лева).

(iv) Управление на капитала

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

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

Бележки към финансовия отчет

17. Свързани лица

Идентификация на свързаните лица
Дружеството е свързано лице със следните компании :
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ
Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД
Райфайзенбанк България ЕАД
Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД
Райфайзен Сървисис ЕАД
Райфайзен Асет Мениджмънт (България) ЕАД
Мол Варна ЕАД.

Транзакции със свързаните лица
В хиляди лева

	2012	2011
Продажби/ (покупки)		
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(13)	(40)
Райфайзен Пропърти Интернешанъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги	(164)	(120)
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ– лихви по заем	(145)	(177)
Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД – разходи за административни услуги	(43)	(14)
Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД – разходи за административни услуги	-	(28)
Райфайзен Банк АД - наеми	1,383	1,366
Райфайзен Сървисис ЕАД - наеми	14	14
Райфайзен Асет Мениджмънт (България) ЕАД - наеми	30	30

Крайните салда на задължения и вземания към и от свързани лица са както следва:

В хиляди лева	31 декември 2012	31 декември 2011
Задължения		
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ– лихви по заем	10	31
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ– главница на заем	3,081	3,806
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – управленски и консултантски услуги	13	-
	3,104	**3,837**
Вземания		
Райфайзен Сървисис ЕАД - вземания от наеми	1	1
Райфайзен Асет Мениджмънт (България) ЕАД - вземания от наеми	3	3
Райфайзен Банк АД - вземания от наеми	139	136
	143	**140**

18. Събития след датата на баланса
Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет

ПРО ИНВЕСТ ДА ВИНЧИ ЕООД

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА За годината, приключваща на 31 декември 2012.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2012 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

"ПРО ИНВЕСТ ДА ВИНЧИ БЪЛГАРИЯ" ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 20152/1994 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на офис или извършване на стопанска дейност : град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия офис сграда в София на ул. "Гогол" № 18 - 20.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички приложения. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2012	**2011**
Приходи от продажби (хил.лв)	1,426	1,412
Оперативна печалба (хил.лв)	306	338
Печалба преди данъци (хил.лв)	158	158

Дружеството осъществява своята дейност без собствен нает персонал, като използва услугите, предоставени от външни подизпълнители.

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 97 % от приходите на Дружеството за 2012 г. са резултат от продажби към един клиент. 100 % от приходите са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги .

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

В хиляди лева	**31 декември 2012**	**31 декември 2011**
Търговски вземания	145	143
Пари и парични еквиваленти	216	291
	361	**434**

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия в размер на 1,575 хил. евро.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

ПРО ИНВЕСТ ДА ВИНЧИ ЕООД

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5 000 лв., разпределен в 500 дяла с номинална стойност по 10 лева всеки. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление , Виена, ул. Бьорсегассе 9, притежава 100 % от капитала на Дружеството.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството възнамерява да проучи българския пазар с цел реализиране на строителни проекти или продажби на недвижими имоти.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

През 2012 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2011 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет във всички значими аспекти в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

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
"Про Инвест Да Винчи България" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Про Инвест Да Винчи България" ЕООД ("Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2012 година, отчетите за приходите и разходите, за собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележките, 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 Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приложими в България, 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 квалифицирано одиторско мнение.

КПМГ България ООД, българско дружество с ограничена отговорност и фирма-членка на КПМГ мрежата от независими фирми-членки, филиали на КПМГ Интернешънъл Кооператив ("КПМГ Интернешънъл"), швейцарско юридическо лице.

Вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията ЕИК 040595851

IBAN BG06 RZBB 9155 1060 2664 18
BIC RZBBBGSF
Райфайзенбанк (България) ЕАД

20 YEARS

База за изразяване на квалифицирано мнение

1 Към 31 декември 2012 година Дружеството отчита инвестиционен имот с балансова стойност в размер на 5,378 хиляди лева (31 декември 2011 година: 5,873 хиляди лева). Стойността на инвестиционния имот включва историческата стойност на земята и сградата включени в него, техните преоценки извършени в предходни периоди и признати срещу преоценъчен резерв, който към 31 декември 2012 година е в размер на 1,558 хиляди лева, както и натрупаните амортизации към датата на баланса. Ръководството на Дружеството не е извършило преглед на оценката на дълготрайните материални активи, включени в стойността на инвестиционните имоти, за определяне на тяхната стойност в съответствие с изискванията на Счетоводен стандарт 16 *Дълготрайни материални активи* и Счетоводен стандарт 40 *Отчитане на инвестиционните имоти*. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да установим, дали би било необходимо да се направят корекции на стойността на инвестиционните имоти, преоценъчните резерви, загубите от обезценка, текущите и отсрочени данъчни ефекти, нетната загуба за текущата и предходната година и натрупаните печалби и загуби, включени във финансовия отчет на Дружеството за годината приключваща на 31 декември 2012. Одиторското мнение върху финансовия отчет на Дружеството за 2011 година, беше квалифицирано на същата база.

Квалифицирано мнение

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано 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 Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приложими в България.

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 на 25 март 2013 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител

Добрина Калоянова
Регистриран одитор

КПМГ България ООД
София, 1 юли 2013 година

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №045
"КПМГ - България" ООД