Ибердрола Инмобилиария Риъл Естейт Инвестмънтс ЕООД

Финансови отчети

За годината, приключваща на 31 декември 2007

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Баланс

Към 31 Декември 2007 година *В хиляди лева*	**Бележка**	**31.12.2007**
Активи		
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	5	59,900
Общо дълготрайни активи		**59,900**
Търговски и други вземания	6	11,980
Пари и парични еквиваленти	7	38
Общо текущи активи		12,018
Общо активи		**71,918**
Собствен капитал		
Акционерен капитал	8	5
Загуби	8	(175)
Общо собствен капитал		**(170)**
Задължения		
Лихвени кредити и заеми		-
Други дългосрочни задължения		-
Общо дългосрочни задължения		-
Лихвени кредити и заеми	9	72,068
Търговски и други задължения	10	20
Данъци върху дохода		-
Общо текущи задължения		**72,088**
Общо собствен капитал и задължения		**71,918**

Балансът следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представени от стр. 6 до 12, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Финансовите отчети са одобрени от Управителите на "Ибердрола Инмобилиария Риъл Естейт Инвестмънтс ЕООД " на 28.02.2008 г.

Изготвил:
КПМГ България ООД

Дата: 28.02.2008

Одобрил:
Управител

Одобрил:
Управител

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за доходите

За годината, приключваща на 31 Декември 2007 година

В хиляди лева	Бележка	31.12.2007
Приходи		-
Себестойност на продажбите		-
Брутна печалба		-
Печалба от оперативна дейност		-
Финансови приходи	11	31
Финансови разходи	12	(206)
Загуба преди данъци		**(175)**
Разходи за данъци		-
Нетна загуба за годината		**(175)**

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представени от стр. 6 до 12, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Изготвил:
КПМГ България ООД

Дата: 28.02.2008

Одобрил:
Управител

Одобрил:
Управител

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за паричния поток

За годината, приключваща на 31 Декември 2007 година

В хиляди лева	Бележка	31.12.2007
Оперативна дейност		
Парични плащания към доставчици		-
Други парични потоци от основна дейност		-
Парични потоци, получени от основната дейност		-
Платени данъци върху печалбата		-
Нетни парични потоци от основната дейност		-
Инвестиционна дейност		
Парични плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(71,879)
Парични потоци, свързани с лихви и други подобни		31
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(71,848)**
Финансова дейност		
Паричен поток от регистриран капитал		5
Получени краткосрочни лихвени кредити и заеми		71,892
Плащания по банкови транзакционни разходи		(11)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**71,886**
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		38
Пари и парични еквиваленти към 14 ноември	7	-
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	7	**38**

Отчетът за паричния поток следва да се разглежда заедно с пояснителните бележки, представени от стр. 6 до 12, представляващи неразделна част от финансовите отчети.

Изготвил:
КПМГ България ООД

Дата: 28.04.2008

Одобрил:
Управител

Одобрил:
Управител

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовите отчети

	стр.
1. Статут и предмет на дейност	стр. 7
2. База за изготвяне	стр. 7
3. Значими счетоводни политики	стр. 7, 8, 9
4. Управлние на финансовия риск	стр. 10
5. Имоти, машини и съоръжения	стр. 10
6. Търговски и други вземания	стр. 10
7. Пари и парични еквиваленти	стр. 11
8. Регистриран капитал и резерви	стр. 11
9. Лихвени кредити и заеми	стр. 11
10. Търговски и други задължения	стр. 11
11. Финансови приходи, признати в отчета за доходите	стр. 11
12. Финансови разходи, признати в отчета за доходите	стр. 12
13. Свързани лица	стр. 12
14. Непризнати отсрочени данъчни активи и пасиви	стр. 12

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовите отчети

1. Статут и предмет на дейност

Ибердрола Инмобилиария Риъл Естейт Инвестмънтс ЕООД е дружество със седалище в България. Ибердрола Инмобилиария Риъл Естейт Инвестмънтс ЕООД е регистрирано с дело ф.д. 17648/14.11.2007 от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България.
Адресът на управление е бул. Цар Освободител 14, София, България.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в покупко-продажба, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на недвижими имоти, лизингови и консултански услуги.

Дружеството се управлява и представлява от двама от всеки четири Управители.

Едноличен собственик на капитала на Ибердрола Инмобилиария Риъл Естейт Инвестмънтс ЕООД е Ибердрола Инмобилиария С.А.-Испания .

2. База за изготвяне

а/ **Изразяване за съответствие**
Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз.
Финансовите отчети са одобрени за издаване от Управителите на дружеството на 28.02.2008 г.

б/ **База за оценка**
Финансовите отчети са изготвени в съответствие с принципа на историческата цена.

в/ **Функционална валута и валута на представяне**
Финансовите отчети са представени в Български лева, която е функционалната валута на компанията. Информацията във финансовите отчети е представена в български лева и сумите са закръглени до хиляди лева.

г/ **Използване на оценки и допускания**
Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.

3. Значими счетоводни политики

а/ **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 Отчета за доходите (ОД).

б/ **Имоти, машини, съоръжения и оборудване**
Собствени активи
Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, 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 500 лева.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3. Значими счетоводни политики

Имоти, машини, съоръжения и оборудване, продължение

Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, който се отчита отделно, включително и разходи за инспекция и основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

в/ **Амортизация**

Амортизацията се начислява в Отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Активите закупени под формата на финансов лизинг, се амортизират за по –краткия от периодите – периода на лизинговия договор или периода на техния полезен живот. 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 на по-ранната от датата на която активът е класифициран като държан за продажба или датата, на която активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- *сгради - 25 години*
- *съоръжения и оборудване - 3 години*
- *машини - 3 години*
- *леки автомобили - 4 години*
- *стопански инвентар - 6.6 години*
- *компютри - 2 години*

г/ **Търговски и други вземания**

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка.

д/ **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.

е/ **Регистриран капитал**

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

ж/ **Лихвени заеми и кредити**

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

з/ **Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност.

и/ **Приходи**

Продажба на стоки и извършване на услуги

Приход от продажба на стоки се признава в Отчета за доходите, когато значителна част от рисковете и ползите, присъщи на собствеността, се прехвърлят на купувача. Приходи свързани с услуги по договор за строителство се признават в Отчета за доходите чрез отнасяне към етапа на завършеност на договорната дейност към датата на баланса. Етапът на завършеност се определя на база съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност, свързаните разходи, или има вероятност стоките да бъдат върнати.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

3. Значими счетоводни политики, продължение

й/ **Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използува метода на ефективния лихвен процент.

к/ **Провизии**

Провизия се признава в баланса когато Дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат на минало събитие, и има вероятност определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевата стойност на парите е съществен, като се използва дисконтовата норма преди облагане с данъци отразяваща текущите пазарни оценки на времевата стойност на парите и, ако е подходящо, специфичните за задължението рискове.

л/ **Съдебни спорове**

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите Бордници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

м/ **Неуредени спорове с данъчната администрация**

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на неуредени спорове с данъчната администрация, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите Бордници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

н/ **Данък върху печалбата**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала. Поради факта, че Дружеството към 31.12.2007 г. е реализирала загуба, нямаме признат данък печалба в Отчета за доходите.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели.

Отсрочен данък не се за следните временни разлики: първоначално признаване на активи или пасиви в сделка, която не е бизнес комбинация и не оказва влияние както върху счетоводната така и върху данъчната печалба, разлики свързани с инвестиции във филиали и компании под общ контрол доколкото е вероятно, че те няма да се реверсират в близко бъдеще. В допълнение, отсрочен данък не се признава за данъчни временни разлики произтичащи от първоначалното признаване на положителна репутация. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея. Отсрочени данъчни активи и пасиви могат да се прихващат при условие, че имаме законово право и те се отнасят до данък печалба приложим от едни и същи данъчни власти и за една и съща данъчна единица, или за различни такива, но които да възнамеряват да уреждат настоящите си данъчни активи и пасиви на нетна база или чиито данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

4. Управление на финансовия риск

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

- *кредитен риск*
- *ликвиден риск*
- *пазарен риск*

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква дружеството.

Кредитен риск

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

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.

Пазарен риск

Пазарния риск е рискът че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута, лихвени проценти или капиталови инструменти доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции ще бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

5. Имоти, машини и съоръжения

В хиляди лева	**Земя**
Отчетна стойност	
Баланс към 14 ноември 2007	-
Придобити активи	59,900
Отписани активи	-
Баланс към 31 Декември 2007	59,900
Амортизация и загуби от обезценка	
Баланс към 14 ноември 2007	-
Амортизация за годината	-
Загуба от обезценка	-
Амортизация на отписаните активи	-
Баланс към 31 Декември 2007	-
Балансова стойност	
Към 14 ноември 2007	-
Към 31 Декември 2007	**59,900**

6. Търговски и други вземания

В хиляди лева	**31.12.2007**
Други данъци за възстановяване	11,980
	11,980

Справедливата стойност на вземанията е близка до тяхната балансова стойност. Дружеството няма вземания и заеми дадени на свързани лица. Данъците за възстановяване от данъчната администрация са свързани с възстановен данък добавена стойност.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

7. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12.2007
Пари в разплащателни сметки	38
Пари и парични еквиваленти в Отчета за паричните потоци	**38**

8. Регистриран капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

Към 31 Декември 2007 година регистрираният капитал включва 500 броя дялове. Всички дялове са с номинал от 10 лева.

Всички дялове на Дружеството се притежават от Ибердрола Инмобилиария С.А.-Испания

Печалби и загуби

Редът за разпределение на печалбите и загубите е предвиден в Търговския закон и Дружествения договор.

9. Лихвени кредити и заеми

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по лихвени заеми и кредити.

В хиляди лева	31.12.2007
Задължение по краткосрочен заем от Ибердрола Инмобилиария С.А.	71,893
Задължения за лихви по краткосрочен заем от Ибердрола Инмобилиария С.А.	175
	72,068

				31.12.2007	
Вид заем	**Валута**	**Номинален %**	**Година на падеж**	**Номинал**	**Отчетна стойност**
Заем от Ибердрола Инмобилиария С.А.	EUR	5.43%	2008	36,758	36,758

Дружеството е взело краткосрочен заем от Ибердрола Инмобилиариа С.А.. Главницата му е 36,758 хиляди Евро усвоена на 13.12.2007 г. Лихвата по този заем е 3 месечен Еурибор + 50 пункта годишно. Заемът се изчислява на база 360 дни в годината. Начислените лихви се капитализират в началото на всяко тримесичие. Лихвата за периода от усвояването /13.12.2007/ до 31.12.2007 е 5.43%. Заемът и начислените към него лихви стават дължими на 11.12.2008 г.

10. Търговски и други задължения

В хиляди лева	31.12.2007
Задължения към бюджета за данък при източника	20
	20

11. Финансови приходи, признати в отчета за доходите

В хиляди лева	
Приходи от лихви по банкови сметки	31
Финансови приходи	**31**

12. Финансови разходи, признати в отчета за доходите

В хиляди лева	31.12.2007
Лихви по кредити от свързани лица	(195)
Разходи от промяна на валутните курсове	(7)
Банкови такси и комисионни	(4)
Финансови разходи	**(206)**
Нетни финансови приходи и разходи	**(175)**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

13. Свързани лица

Идентифициране на свързаните лица

Дружеството се контролира от Ибердрола Инмобилиария С.А. (регистрирана в Испания), която притежава 100% от дяловете. Транзакциите със свързани лица са във връзка с заема, получен от Ибердрола Инмобилиария С.А.

Крайни салда на вземания и задължения от/към свързани лица в края на годината през 2007 са както следва:

Свързано лице	**Транзакция**	**31.12.2007** **Задължения** *В хил. лева*
Ибердрола Инмобилиария С.А.	Краткосрочен заем	71,893
Ибердрола Инмобилиария С.А.	Лихви по заем	175
		72,068

Транзакциите със свързани лица са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

14. Непризнати отсрочени данъци

Непризнати отсрочени данъчни пасиви

Към 31 декември 2007 няма непризнати отсрочени данъчни пасиви.

Непризнати отсрочени данъчни активи

В хиляди лева

	31.12.2007	
	База	Отсрочен данъчен актив - 10%
Загуба за пренасяне	11	1
Данъчно непризнато лихви от прилагане на режим за слаба капитализация	164	17
	175	**18**

Съгласно текущите разпоредби на българското данъчно законодателство, Дружеството може да използва натрупаните си загуби за съществено намаление на данъчните си задължения, които при други обстоятелства би платило при бъдещи облагаеми печалби в срок до пет години. Като резултат компанията би имала малки или не би имала никакви данъчни задължения за определен период от време. Към 31.12.2007 г., Дружеството има оперативна загуба от приблизително 175 хил. лева, която може да се пренесе като реално намаление на бъдеща облагаема печалба за периода до 2012 г. Към 31.12.2007 г. Дружеството няма достатъчно основателния да счита, че ще има възможност да използва отсрочените си данъчни активи до края на периода на тяхното съществуване, поради което непризнава данъчни активи, произлизащи от тази загуба.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА