

Сердика 2009 ЕООД

Финансов отчет

за годината, приключваща на 31 декември 2013

С независим одиторски доклад

Съдържание

Доклад на независимия одитор

Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в собствения капитал	3
Отчет за паричните потоци	4
Бележки към финансовия отчет	5



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

Сердика 2009 ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 20 финансов отчет на Сердика 2009 ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за печалбата или загубата и другия всеобхватен 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 2013 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Гилбърт МакКол
Управител



Мария Пенева
Регистриран одитор

КПМГ България ООД

София, 24 юни 2014 година

Отчет за финансовото състояние

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2013	31 декември 2012
Активи			
Инвестиционни имоти	8	11,727	11,771
Машини, съоръжения и оборудване	9	259	233
Общо нетекущи активи		11,986	12,004
Вземания от свързани лица	17	4	-
Търговски и други вземания	11	13	-
ДДС за възстановяване		43	41
Парични средства и еквиваленти	12	467	486
Общо нетекущи активи		527	527
Общо активи		12,513	12,531
Собствен капитал			
Регистриран капитал	13	16,694	16,694
Натрупана загуба		(4,960)	(4,233)
Общо собствен капитал		11,734	12,461
Пасиви			
Отсрочени данъци	10	72	36
Други задължения	14	195	-
Общо нетекущи пасиви		267	36
Търговски задължения	14	512	34
Общо текущи пасиви		512	34
Общо пасиви		779	70
Общо собствен капитал и пасиви		12,513	12,531

Бележките на страници 200 до 210 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумпис
УправителДиана Трифонова
УправителСъставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти
Мениджмънт АДСъгласно независим одиторски доклад
КПМГ България ООДГилбърт МакКол
УправителМария Пенева
Регистриран одитор

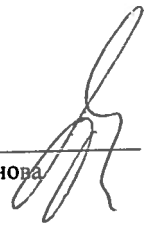
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

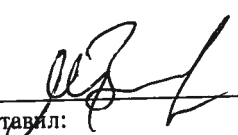
За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бележка	2013	2012
Приходи от наеми	5	86	570
Разходи, свързани с инвестиционните имоти	6	(304)	(519)
Разходи за амортизация	8, 9	(412)	(391)
		<u>(630)</u>	<u>(340)</u>
Административни разходи	7	(61)	(92)
Резултат от оперативна дейност		<u>(691)</u>	<u>(432)</u>
Финансови приходи/ (разходи)		-	-
Нетни финансови приходи		-	-
Печалба/ (Загуба) преди данъци		(691)	(432)
Разходи за данъци	10	(36)	(36)
Печалба/ (Загуба) за периода		<u>(727)</u>	<u>(468)</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		<u>(727)</u>	<u>(468)</u>

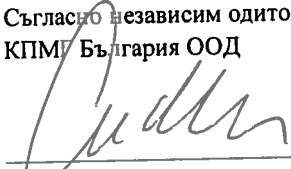
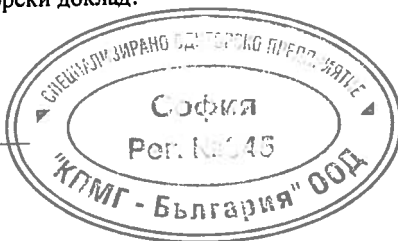
Бележките на страници 5 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.


 Сократис Кутрумпис
 Управител


 Диана Трифонова
 Управител


 Съставил:
 Мартин Воев
 Лендмарк Пропърти
 Мениджмънт АД

 Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД


 Гилбърт МакКол
 Управител


 Мария Пенчева
 Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	Бел.	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2012		15,500	(3,765)	11,735
Общо всеобхватен доход за годината		-	(468)	(468)
Загуба за периода		-	-	-
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	(468)	(468)
Сделки със собственици				
Увеличение на дялов капитал		1,194	-	1,194
Общо сделки със собственици		1,194	-	1,194
Баланс на 31 декември 2012		16,694	(4,233)	12,461
Баланс на 1 януари 2013		16,694	(4,233)	12,461
Общо всеобхватен доход за годината		-	(727)	(727)
Загуба за периода		-	-	-
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		16,694	(4,960)	11,734
Баланс на 31 декември 2013		16,694	(4,960)	11,734

Бележките на страници 5 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократие Кутрумпис
Управител

Сердика 2009
София
ЕООД

Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти
Мениджмънт АД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Управител

София
For No 15
"КПМГ - България" ООД

Мария Пенева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	Бел.	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност			
Загуба за годината		(691)	(432)
Корекции за:			
Данъци		(36)	(36)
Амортизация и обезценка	8, 9	412	391
Неплатена част от закупени имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти		(394)	-
		(709)	(77)
Изменение на:			
- търговски и други задължения		673	70
- търговски и други вземания		(19)	(41)
- изменение в отсрочения данък		36	-
		690	29
Паричен поток от оперативна дейност		(19)	(48)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти		-	(386)
Придобиване на машини, съоръжения и оборудване		-	(274)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		-	(660)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от увеличаване на дялов капитал		-	1,194
Нетен паричен поток от финансова дейност		-	1,194
Нето увеличение на пари и парични еквиваленти		(19)	486
Пари и парични еквиваленти на 1 януари	12	486	-
Пари и парични еквиваленти на 31 декември		467	486

Бележките на страници 5 до 20 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумпис
УправителДиана Трифонова
УправителСъставил:
Марин Воев
Лендмарк Пропърти
Мениджмънт АДСъгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООДГилбърт МакКол
УправителМария Пенева
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност.....	6
2) База за изготвяне	6
3) Значими счетоводни политики.....	6
4) Определяне на справедливите стойности	13
5) Приходи.....	14
6) Разходи, свързани с инвестиционни имоти	14
7) Административни разходи	14
8) Инвестиционни имоти	15
9) Машины, съоръжения и оборудване	16
10) Данъци.....	17
11) Търговски и други вземания.....	17
12) Пари и парични еквиваленти.....	17
13) Капитал и резерви	17
14) Търговски и други задължения	18
15) Финансови инструменти.....	18
16) Оперативен лизинг	20
17) Свързани лица.....	20
18) Събития след датата на отчетния период.....	20

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

Сердика 2009 ЕООД („Дружеството“) е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 200979604. Адресът на управление на Дружеството е гр. София, бул. „Витоша“ № 1. Дружеството е част от Дружеството Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Сердика 2009 ЕООД е дружество Стокфорт Лимитед, регистрирано в Кипър. Основната дейност на Дружеството включва придобиване, диспозиция, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на строителство и управление на недвижими имоти.

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

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовият отчет е одобрен за издаване на 28.03.2014 г

(б) База за измерване

Този финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност. Финансовият отчет е изготвен на принципа на действащо предприятие, който допуска, че Дружеството ще продължи да осъществява дейност в близко бъдеще.

(в) Функционална валута и валута на представяне

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

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди. Информация за значителни позиции, засегнати от оценки на несигурността и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, както и тези които имат най-значителен ефект върху следващата година, се съдържа в следните бележки:

Бележка 8 – Инвестиционни имоти

Бележка 10 – Данъци

3) Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

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

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

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

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

(б) Финансови инструменти**(i) Не-деривативни финансови активи**

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи се признават първоначално на датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

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

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава финансови пасиви на датата, на която са възникнали. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени или са отменени или не са валидни повече.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството класифицира не-деривативните финансови пасиви като други финансови пасиви. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Дялове се класифицират като собствен капитал.

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

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

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на инвестиционния имот. Печалби и загуби при продажба на инвестиционни имоти (определят се като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива) се признават нетно в други приходи/други разходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(iii) Амортизация

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

Инвестиционни имоти се амортизират от датата, на която са инсталирани и са готови за употреба, или за придобитите по стопански начин, от датата на която актива е завършен и е готов за употреба. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и сравнителния период са както следва:

- сгради 33 години
- стопански инвентар 5-10 години

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

(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) Признаване и оценка**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизации и загуби от обезценка.

Цената на придобиване включва всички разходи, директно свързани с придобиването на актива. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали и директно вложен труд; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; разходите за демонтаж и преместване на актива, за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчита отделно. Печалби и загуби при отписване имоти, машини, и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на активи, е се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с актива. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(г) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)****(iii) Амортизация**

Амортизацията се начислява на база амортизируема сума, която е цената на придобиване на актива, намалена с остатъчната стойност.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира.

Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Компютърна техника 2 години
- Офис обзавеждане 7 години

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

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

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

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

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

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

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща кредитите и вземанията или ценни книжа, държани до падеж. Когато събитие настъпило след признаването на обезценка, намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява обратно през печалби и загуби.

(ii) Не- финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(д) Обезценка (продължение)**

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

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

(е) Провизии

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

(ж) Приходи**(i) Приходи от услуги**

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя чрез анализ на извършената работа.

(ii) Приходи от наеми

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

(з) Финансови приходи и разходи

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

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването или строителството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

Бележки към финансовия отчет**3) Значими счетоводни политики (продължение)****(и) Данъци**

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

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

Отсрочените данъци се изчисляват върху временните разлики между сумите на активите и пасивите, признати в финансовия отчет, и сумите използвани за данъчни цели.

Отсрочен данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за временните разлики когато те се проявяват обратно, на базата на закони, които са в сила или са въведени по същество към отчетната дата.

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

Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират само ако има законово право за приспадане на текущи данъчни активи и пасиви, и те се отнасят до данъци наложени от едни и същи данъчни власти.

Актив по отсрочени данъци се начислява за неизползваните данъчни загуби, кредити и приспадащи се временни разлики, доколкото е вероятно бъдеща облагаема печалба да бъде налична, срещу която те да могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

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

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2013 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни предприятия*, МСФО 12 *Оповестяване на дялови участия в други предприятия* и, МСС 27 *Индивидуални финансови отчети* (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия* (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.
- Промени в МСС 32 *Компенсирание на финансови активи и финансови пасиви*, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия*, следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не отговаря на определението за инвестиционно предприятие.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не прилага хеджиране.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9* (2010 и 2013) и *Промени в МСФО 9 и МСФО 7 – Задължителни дати на влизане в сила и насоки за преминаване* (датата на влизане в сила не е определена, ще се прилага ретроспективно, по-ранното прилагане е разрешено).
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно.)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно.)

Бележки към финансовия отчет**4) Определяне на справедливите стойности**

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

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, Дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива.
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, могат да се категоризират в различни нива от йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Повече информация за допусканията, направени при оценка на справедливите стойности, е включена в бележките.

Бележки към финансовия отчет

5) Приходи

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Наеми на инвестиционни имоти	39	570
Такса управление и поддръжка	47	-
	86	570

Дружеството притежава сграда, която се стои от офиси и подземни гаражи и се намира на ул. Рачо Петков Казанджията № 4 в гр. София.

През 2012 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офиси, парко места и зони за реклама с Алфа Банк клон България за срок от две години, но договора е прекратен предсрочно през октомври 2012 г.

През 2013 г. Дружеството е генерирало приходи от наем на зони за реклама с Алфа Банк клон България в размер на 39 хил.лв.

На 21.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офиси и парко места с Кока - Кола Хеленик Ай Ти Сървисиз ЕООД. Съгласно договора начална дата на наемните отношения е 01.01.2014 г, а за периода на подготвяне на офис площите наемателят дължи такса за управление и поддръжка.

6) Разходи, свързани с инвестиционни имоти

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Разходи за поддръжка	146	198
Застраховки	10	15
Местни данъци и такси	83	85
Комунални разходи	65	221
	304	519

7) Административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Консултантски услуги и одит	9	26
Административно обслужване	25	53
Други	27	13
	61	92

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти

В хиляди лева

	Земя	Сгради	Стопански инвентар	Общо
Разходи				
Баланс на 1 януари 2012	402	12,660	2,438	15,500
Придобити	-	386	-	386
Баланс към 31 декември 2012	402	13,046	2,438	15,886
Баланс на 1 януари 2013	402	13,046	2,438	15,886
Придобити	-	310	-	310
Баланс към 31 декември 2013	402	13,356	2,438	16,196
Амортизация и загуби от обезценка				
Баланс на 1 януари 2012	71	3,096	598	3,765
Амортизация за периода	-	295	55	350
Баланс към 31 декември 2012	71	3,391	653	4,115
Баланс на 1 януари 2013	71	3,391	653	4,115
Амортизация за периода	-	299	55	354
Баланс към 31 декември 2013	71	3,690	708	4,469
Отчетни стойности				
На 1 януари 2012	331	9,564	1,840	11,735
На 31 декември 2012	331	9,655	1,785	11,771
На 31 декември 2013	331	9,666	1,730	11,727

Инвестиционният имот е разположен на околоръстния път на София и включва земя, административна сграда с офиси и магазини и стопански инвентар. През 2013 г. е подписан договор с наематели за офис сградата.

През 2012 година Дружеството е променило полезния живот на сградата от 25 г. на 33 г. Ефектът в разхода за амортизации за 2012 година възлиза на 121 хил. лв.

Заложени активи

Към 31 декември 2013 г. е в сила договорна ипотека върху земя с площ 2,403 кв. м. и административна сграда 15,707 кв. м., учредена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк- клон България, като частично обезпечение във връзка с предоставен банков кредит на Стокфорт Лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти (продължение)

Справедлива стойност

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от Алфа Астика Акините, имаща призната професионална квалификация и скорошен опит с оценяването на имоти с местонахождение и категория сходни на оценяваните. Справедливата стойност на инвестиционните имоти не се отличава съществено от балансовата стойност и е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване.

Оценката е изготвена по метода на дисконтираните парични потоци, като са използвани следните допускания – очаквани нива на наемите 4-6 евро/ кв.м. на месец и ниво на доходност- 11%.

9) Машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева

	Компютри	Офис обзавеждане	Общо
Разходи			
Баланс на 1 януари 2012	-	-	-
Придобити	51	224	275
Баланс към 31 декември 2012	51	224	275
Баланс на 1 януари 2013	51	224	275
Придобити	-	84	84
Баланс към 31 декември 2013	51	308	359
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс на 1 януари 2012	-	-	-
Амортизация за периода	19	23	42
Баланс към 31 декември 2012	19	23	42
Баланс на 1 януари 2013	19	23	42
Амортизация за периода	25	33	58
Баланс към 31 декември 2013	44	56	100
Отчетни стойности			
На 1 януари 2012	-	-	-
На 31 декември 2012	32	201	233
На 31 декември 2013	7	252	259

Бележки към финансовия отчет**10) Данъци***В хиляди лева***2013** **2012****Данъци признати в печалби и загуби***Текущ данък*

Данък за текущата година

-	-
-	-

Отсрочен данък

Възникване и обратно проявление на временни разлики

(36)	(36)
(36)	(36)

Общо разходи за данъци

Поради промяна в полезния живот на инвестиционния имот и в разходите за амортизация, Дружеството е признало отсрочен данъчен пасив към 31.12.2013 г в размер на 72 хил. лева (2012 г. – 36 хил.лв.).

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

11) Търговски и други вземания*В хиляди лева***2013** **2012**

Предоставени аванси на доставчици

11 -

Предплатени застраховки

2 -

13	-
-----------	----------

12) Пари и парични еквиваленти*В хиляди лева***2013** **2012**

Суми по банкови сметки

467 486

467	486
------------	------------

13) Капитал и резерви

Едноличен собственик на Дружеството към 31 декември 2013 г е Стокфорт Лимитед. Към 31 декември 2013 г. собствения капитал на дружеството възлиза на 16, 694 хил. лв.

На 21 март 2012 г. едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 15,500,000 лв. на 16,693,500 лв. като издава 1,193,500 нови дяла с номинал от 1 лв.

Бележки към финансовия отчет

14) Търговски и други задължения

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Търговски задължения	512	34
Гаранционен депозит	195	-
	707	34

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 15.

15) Финансови инструменти

Управление на финансовия риск

Преглед

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

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.

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

Общи положения за управление на риска

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

Политиката на Дружеството за управление на риска е развита така, че да идентифицира и анализира рисковете, с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

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

	Балансова стойност	
<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Пари и парични еквиваленти	467	486
	467	486

Бележки към финансовия отчет

15) Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

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

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

31 декември 2013

В хиляди лева	Баланс- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	707	707	512	-	-	195	-
	707	707	512	-	-	195	-

31 декември 2012

В хиляди лева	Баланс- ва стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	34	34	34	-	-	-	-
	34	34	34	-	-	-	-

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск тъй като няма сделки в други валути, освен в лева или евро. От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Управление на капитала

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

Дружеството не е обект на външно наложени изисквания за капитала.

Бележки към финансовия отчет**16) Оперативен лизинг****Лизинг като наемодател**

През 2013 г. Дружеството отдава под наем рекламни площи от своя имот. На 20.10.2013 г. Дружеството е сключило договор за отдаване под наем на офисни площи и парко места, като наема започва от 01.01.2014 г. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени лизинги са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
По-малко от една година	948	39
Между една и пет години	3,793	13
Повече от пет години	-	-
	4,741	52

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

От 31.12.2011 Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Други сделки със свързани лица.

<i>В хиляди лева</i>	Стойност на сделките за годината приключила на		Салдо към	
	31 декември		31 декември	
	2013	2012	2013	2012
Приходи				
Алфа Банк - клон България - приходи от наем	39	570	4	-
Разходи				
Алфа Астика Акините - консултантски услуги и административно обслужване	-	31	-	-
Други				
Алфа Астика Акините - парични средства в текуща банкова сметка			467	486

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

18) Събития след датата на отчетния период

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване във финансовия отчет, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване.