Шейново Резиденс 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

Шейново Резиденс ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 19 финансов отчет на Шейново Резиденс 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.

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

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*	1,835	1,873
Отсрочени данъчни активи	*9*	1	2
Общо нетекущи активи		1,836	1,875
Търговски и други вземания	*10*	24	24
Парични средства и еквиваленти	*11*	261	170
Общо текущи активи		285	194
Общо активи		2,121	2,069
Собствен капитал			
Регистриран капитал	*12*	2,003	2,003
Неразпределени печалби/(загуби)		51	(5)
Общо собствен капитал		2,054	1,998
Пасиви			
Търговски и други задължения	*14*	10	18
Отсрочени данъчни пасиви	9	3	1
Общо нетекущи пасиви		13	19
Задължения за корпоративен данък	*9*	4	-
Задължения за ДДС	*9*	4	5
Търговски и други задължения	*14*	33	35
Отсрочени приходи	*13*	13	12
Общо текущи пасиви		54	52
Общо пасиви		67	71
Общо собствен капитал и пасиви		2,121	2,069

Бележките на страници 5 до 19 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумпис
Управител

Шейново Резиденс ЕООД • Sheinovo Residence EOOD • СОФИЯ / SOFIA

Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти
Мениджмънт АД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ... ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №0145
"КПМГ - България" ООД

Гилбърт МакКол
Управител

Мария 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 наем	*5*	275	261
Разходи за инвестиционни имоти	*6*	(120)	(110)
Разходи за амортизация	*8*	(44)	(44)
Брутна печалба		111	107
Административни разходи	*7*	(49)	(71)
Резултат от оперативна дейност		62	36
Нетни финансови разходи		-	-
Печалба преди данъци		62	36
Приходи от/ (разходи за) данъци	*9*	(6)	-
Печалба за периода		56	36
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		56	36

Бележките на страници 5 до 19 са неразделна част от този финансов отчет.

Сократис Кутрумпис
Управител

Шейново Резиденс ЕООД • Sheinovo Residence EOOD • София • Sofia

Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

София
Рег. № 043
"КПМГ - България" ООД

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева	*Бел.*	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо собствен капитал
Баланс на 1 януари 2012		1,961	(41)	1,920
Сделки със собственици, отчетени в собствения капитал				
Увеличение на дялов капитал	*12*	42	-	42
Общо сделки със собственици		42	-	42
Общо всеобхватен доход за периода				
Печалба/(Загуба) за периода		-	36	36
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода		-	36	36
Баланс на 31 декември 2012		2,003	(5)	1,998
Баланс на 1 януари 2013		2,003	(5)	1,998
Сделки със собственици		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината				
Печалба/(Загуба) за периода		-	56	56
Друг всеобхватен доход		-	-	-
Общо всеобхватен доход за годината		-	56	56
Баланс на 31 декември 2013		2,003	51	2,054

Бележките на страници 5 до 19 са неразделна част от този финансов отчет.

Шейново Резиденс ЕООД • София • SOFIA • Sheinovo Residence EOOD

Сократис Кутрумпис
Управител

Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти Мениджмънт АД

Съгласно независим одиторски доклад:

КПМГ България ООД

София • "КПМГ - България" ООД

Гилбърт МакКол
Управител

Мария Пенева
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева	*Бележка*	2013	2012
Парични потоци от оперативна дейност			
Печалба / (загуба) преди облагане с данъци		62	36
Корекции за:			
Данъци	*9*	(6)	-
Амортизация	*8*	44	44
		100	80
Изменение на:			
- търговски и други вземания		1	(21)
- търговски и други задължения		(5)	12
- отсрочени приходи		1	11
Нетен паричен поток от оперативна дейност		97	82
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци за придобиване на инвестиционни имоти		(6)	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(6)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от увеличаване на дялов капитал		-	42
Нетен паричен поток от финансова дейност		-	42
Нетно увеличение на пари и парични еквиваленти		91	124
Пари и парични еквиваленти в началото на периода		170	46
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	*11*	261	170

Бележките на страници 8 до 19 са неразделна част от този финансов отчет.

Шейново Резиденс ЕООД София SOFIA

Сократис Кутрумпис
Управител

Диана Трифонова
Управител

Съставил:
Мартин Воев
Лендмарк Пропърти
Мениджмънт АД

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

"КПМГ - България" ООД София Рег. № 045

Гилбърт МакКол
Управител

Мария 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 12
5) Приходи 13
6) Разходи за инвестиционни имоти 13
7) Административни разходи 13
8) Инвестиционни имоти 14
9) Данъци 15
10) Търговски и други вземания 15
11) Пари и парични еквиваленти 15
12) Капитал и резерви 15
13) Отсрочени приходи 15
14) Търговски и други задължения 16
15) Финансови инструменти 16
16) Оперативен лизинг 18
17) Свързани лица 19
18) Събития след датата на отчетния период 19

Бележки към финансовия отчет

1) Статут и предмет на дейност

Шейново Резиденс ЕООД („Дружеството") е дружество със седалище в България. Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенция по вписванията с ЕИК 201319840. Адресът на управление на Дружеството е бул. Витоша 1. Дружеството е част от компанията Алфа Банк Груп в България. Едноличен собственик на капитала на Шейново Резиденс ЕООД е Стокфорт Лимитед със седалище в Кипър. Предметът на дейност на Дружеството включва мениджмънт и маркетинг 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 на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

(в) Функционална валута и валута на представяне

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

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Приблизителните оценки и допускания се преразглеждат на текуща база. 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, се съдържа в следните бележки:

Бележка 8 –Инвестиционни имоти

3) Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

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

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(а) Чуждестранна валута (продължение)

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

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

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

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

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

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

Дружеството има следните не- деривативни финансови активи: вземания, пари и парични еквиваленти.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирани 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 ангажименти.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

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.

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

Други финансови пасиви включват търговски и други задължения.

(iii) Дялов капитал

Дялове се класифицират като собствен капитал.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Инвестиционни имоти

(i) Признаване и оценяване

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 всяка натрупана амортизация и загуби от обезценка.

Печалбата или загубата от продажбата на инвестиционен имот (разликата между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на имота) се признава в печалба и загуба за периода.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато е вероятно че бъдещи икономически ползи от тези разходи ще бъдат получени от Дружеството. Текущи ремонти и поддръжка се признават като разход при възникването им.

(iii) Амортизация

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

Имоти, машини, съоръжения и оборудване 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, полезният живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка отчетна дата и се коригират ако е подходящо.

(г) Обезценка

(i) Не-деривативни финансови активи

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

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, включва неизпълнение или просрочие от длъжника, преструктуриране на задължението към Дружеството при условия, които то иначе не би разглеждало, индикации, че длъжник ще изпадне в несъстоятелност, неблагоприятни промени в статуса на плащания на длъжник икономически условия, които водят до неизпълнения.

Дружеството взима 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.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

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 предполаганите на базата на историческите тенденции.

(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)

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

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

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

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

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

(е) Провизии

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

(ж) Приходи

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.

Бележки към финансовия отчет

3) Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в печалби и загуби в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължения, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизия или потенциално задължение. Разходи по заеми, които не са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби по метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база или като финансови приходи или разходи, в зависимост от това дали са нетно на печалба или загуба.

(и) Данъци

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

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

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 *Компенсиране 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.
- 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 на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията, направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

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: котирани цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви.
- Ниво 2: входящи данни различни от котирани 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

В хиляди лева	2013	2012
Наеми на инвестиционни имоти	260	261
Приходи от неустойки	15	-
	275	261

Дружеството е реализира приходи от отдаване под наем на своя имот, намиращ се на ул. „Шейново" №7 в София. Сградата се състои от апартаменти и подземен паркинг.

6) Разходи за инвестиционни имоти

В хиляди лева	2013	2012
Разходи за поддръжка	79	45
Застраховки	5	2
Комунални разходи	26	54
Местни данъци и такси	9	9
Други разходи за инвестиционни имоти	1	-
	120	110

7) Административни разходи

В хиляди лева	2013	2012
Консултантски услуги и одит	29	29
Административно обслужване	20	39
Други	-	3
	49	71

Бележки към финансовия отчет

8) Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя и Сгради	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност			
Баланс на 1 януари 2012	1,930	29	1,959
Придобити активи	-	1	1
Баланс на 31 декември 2012	1,930	30	1,960
Баланс на 1 януари 2013	1,930	30	1,960
Придобити активи	-	6	6
Баланс на 31 декември 2013	1,930	36	1,966
Амортизация и загуби от обезценка			
Баланс на 1 януари 2012	(40)	(3)	(43)
Амортизация за годината	(39)	(5)	(44)
Баланс на 31 декември 2012	(79)	(8)	(87)
Баланс на 1 януари 2013	(79)	(8)	(87)
Амортизация за годината	(39)	(5)	(44)
Баланс на 31 декември 2013	(118)	(13)	(131)
Балансова стойност			
Към 1 януари 2012	1,890	26	1,916
Към 31 декември 2012	1,851	22	1,873
Към 31 декември 2013	1,812	23	1,835

Инвестиционните имоти се състоят от няколко апартамента и подземни гаража, които са отдадени под наем на трети лица. Лизинговите договори са с различна продължителност и годишни наеми индексирани към потребителските цени. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена Алфа Астика Акинита. Справедливата стойност на инвестиционните имоти е категоризирана като справедлива стойност от Ниво 3 на база на входящите данни за използваната техника за оценяване. Оценката е изготвена по метода на сравнимите пазарни цени.

Към 31.12.2013 г. справедливата стойност на инвестиционният имот е в размер на 6,845 хиляди лева. Съгласно направената пазарна оценка одобрена от ръководството на дружеството. Пазарната оценка е базирана на допускането за наемна цена от 7 Евро на кв. м. и доходност от 12%.

Към 31.12.2013г. е валидна договорна ипотека върху търговски площи и подземни паркоместа. Ипотеката е създадена на 04.06.2008 г. в полза на Алфа Банк- клон България като обезпечение във връзка с предоставен банков заем от Алфа Банк клон България на Лендмарк Холдинг ЕАД, който е заместен от Стокфорт лимитид – едноличен собственик на капитала на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

9) Данъци

В хиляди лева	2013	2012
Данъци признати в печалби и загуби		
Текущ данък		
Данък за текущата година	3	3
Възникване и обратно проявление на временни разлики	3	(3)
Общо разходи за данъци	6	-

Дружеството има отсрочен данъчен актив за 2013 година в размер на 1 хил. лв. (2012: 2 хил. лв.) за разходи, представляващи доходи на местни физически лица

Дружеството има отсрочен данъчен пасив за 2013 година в размер на 3 хил. лв. (2012: 1 хил. лв.) за амортизация.

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.

10) Търговски и други вземания

В хиляди лева	2013	2012
Търговски и други вземания	24	24
	24	24

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка свързани с търговски и други вземания са представени в бележка 15.

11) Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	2013	2012
Суми по банкови сметки	261	170
	261	170

12) Капитал и резерви

Дружеството е учредено на 28 октомври 2010 г. с дружествен капитал от 2,500 лева, който е изцяло внесен. На 24.03.2011 г. Дружеството е направило непарична вноска на инвестиционния имот оценена към тази дата на 1,958,780 лв.

На 21 март 2012 едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличаване на капитала му от 1,961,280 лв. на 2,002,780 лв. като издава 4,150 нови дяла с номинал от 10 лв.

Към 31.12.2013 г. акционерният капитал възлиза на 2,002,780 лева.

13) Отсрочени приходи

В хиляди лева	2013	2012
Аванси от клиенти	13	12
	13	12

Отложени приходи включват наеми, платени предварително от наемателите за 2014 г.

Бележки към финансовия отчет

14) Търговски и други задължения

В хиляди лева	2013	2012
Други търговски задължения	22	24
Депозити за наеми (текущи)	11	11
Депозити за наеми (не-текущи)	10	18
	43	53
Текущи	33	35
Не-текущи	10	18

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 и инвестиции в ценни книжа.

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

Бележки към финансовия отчет

15) Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск (продължение)

	Балансова стойност	
В хиляди лева	**2013**	**2012**
Търговски и други вземания	24	23
Пари и парични еквиваленти	261	170
	285	193

Няма просрочени търговски и други вземания.

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	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	22	22	22	-	-	-	-
	22	22	22	-	-	-	-

31 Декември 2012

В хиляди лева	**Балансова стойност**	**Договорни парични потоци**	**До 6 месеца**	**6-12 месеца**	**1-2 години**	**2-5 години**	**Повече от 5 години**
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	24	24	24	-	-	-	-
	24	24	24	-	-	-	-

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

Бележки към финансовия отчет

15) Финансови инструменти (продължение)

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск тъй като всички сделки са деноминирани 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.

16) Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти. Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са, както следва:

В хиляди лева	**2013**	**2012**
По-малко от една година	173	212
Между една и пет години	150	165
Повече от пет години	-	57
	323	434

Бележки към финансовия отчет

17) Свързани лица

През годината мнозинството от акциите на Дружеството бяха придобити от Стокфорт Лимитед от Лендмарк Холдингс ЕАД. От 31.12.2011 Дружеството е част от Алфа Банк групата.

Възнаграждение на ключов ръководен персонал
През 2013 г. не са начислени възнаграждения на ключовия управленски персонал. (2012 - 0 хил. лв.).

Други сделки със свързани лица.

В хиляди лева	Стойност на сделките за годината приключила на 31 декември		Салдо към 31 декември	
	2013	**2012**	**2013**	**2012**
Продажба на стоки и услуги				
Покупка на стоки и услуги				
Офиси Шейново ЕООД	5	5	(1)	(1)
Алфа Астика Акинита	-	31	-	-
Други				
Алфа Банк – клон България – парични средства в текущата банкова сметка			261	170

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.