

ГОДИШЕН
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за
2013 г.

Съдържание

Отчет за финансовото състояние.....	3
Отчет за всеобхватния доход.....	4
Отчет за паричните потоци по прекия метод.....	5
Отчет за собствения капитал.....	6
I. Пояснителни бележки	7
1. Обща информация.....	7
2. База за изготвяне	8
3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения	9
4. Сравнителни данни	9
5. Функционална валута и валута на представяне	9
6. Основни елементи на счетоводната политика	9
7. Регистриран капитал.....	12
8. Текущи задължения	13
9. Разходи за персонала	13
10. Доходи за персонала при пенсиониране.....	13
11. Сделки със свързани лица	13
12. Възнаграждения на управителя	13
13. Управление на финансовия риск	13
14. Действащо предприятие	14
15. Събития след края на отчетния период.....	15

Отчет за финансовото състояние

към 31 декември 2013 година

АКТИВИ

Бележки **31.12.2013 г.** **31.12.2012 г.**

(в хил. лв.) (в хил. лв.)

ОБЩО АКТИВИ

-	-
<u>0</u>	<u>0</u>

СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

Бележки **31.12.2013 г.** **31.12.2012 г.**

(в хил. лв.) (в хил. лв.)

Собствен капитал

Регистриран капитал

7	20	20
---	----	----

Непокрита загуба

(36)	(7)
------	-----

Текуща печалба (загуба).

(9)	(29)
-----	------

Общо собствен капитал

<u>(25)</u>	<u>(16)</u>
-------------	-------------

Пасиви

Текущи задължения

8	25	16
---	----	----

Общо пасиви

<u>25</u>	<u>16</u>
-----------	-----------

ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ

0	0
---	---

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:

(Марина Минкова - Ненкова)

Дата: 25.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

(Марин Лазаров)



Отчет за всеобхватния доход

към 31 декември 2013 година

(в хил. лв.)

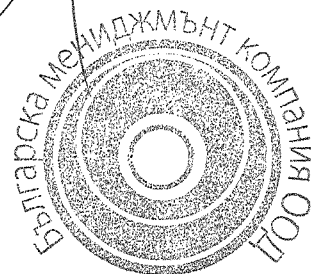
Наименование на разходите / приходите	Бележки	2013 г.	2012 г.
Разходи за персонала	9	(9)	(29)
Разходи за дейността		(9)	(29)
Загуба за периода		(9)	(29)
Общ всеобхватен доход за периода		(9)	(29)

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:
(Марина Минкова - Ненкова)

Дата: 25.03.2014 г.

Изпълнителен директор:
(Марин Лазаров)



Отчет за паричните потоци по прекия метод

към 31 декември 2013 година

(в хил. лв.)

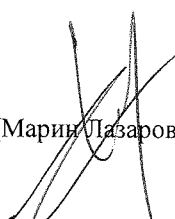
2013 г.

2012 г.

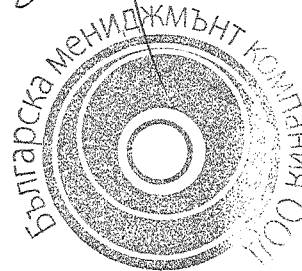
Наименование на паричните потоци	Постъпл ения	Плаща ния	Нетен поток	Постъпл ения	Плаща ния	Нетен поток
Парични потоци от оперативна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	-	-	- -	1	(1)	
Парични потоци свързани с трудови възнаграждения	-	1	(1) -	17	(17)	
Други парични потоци от основна дейност	-	-	- 1	-	1	
Всичко парични потоци от основна дейност	-	1	(1) 1	18	(17)	
Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емитиране на ценни книжа	-	-	- -	-	-	
Парични потоци свързани с получени или предоставени заеми	1	-	1 7	7	0	
Всичко парични потоци от финансова дейност	1	-	1 7	7	0	
Изменение на паричните потоци през периода	1	1	0 8	25	(17)	
Парични средства в началото на периода			0		17	
Парични средства в края на периода			0		0	

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител: 
(Марина Минкова - Ненкова)

Изпълнителен директор: 
(Мария Лазаров)

Дата: 25.03.2014 г.



Отчет за собствения капитал

към 31 декември 2013 година

(в хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Увеличение на капитала	20	(7)	13
Общо всеобхватен доход за периода - печалба и загуба		(29)	(29)
Баланс на 31 декември 2012	20	(36)	(16)
Баланс на 01 януари 2013	20	(36)	(16)
Общо всеобхватен доход за периода		(9)	(9)
Баланс на 31 декември 2013	20	(45)	(25)

Пояснителните бележки от страница 7 до страница 15 са неразделна част от този финансов отчет.

Съставител:

(Марина Минкова - Ненкова)

Дата: 25.03.2014 г.

Изпълнителен директор:

(Марин Лазаров)



I. Пояснителни бележки

1. Обща информация

"Българска мениджмънт компания" ООД ("Дружеството") е дружество вписано в Търговския регистър на Агенция по вписвания с ЕИК 201484450 на 14.03.2011 г.

Регистрираният капитал на Дружеството е в размер на 20 000 (двадесет хиляди) лева разпределен на 20 000 (двадесет хиляди) дяла по 1 (един) лев всеки от тях. Капиталът на Дружеството е равен на сумата на дяловото участие на съдружниците, което е както следва:

- **Марин Иванов Лазаров**, ЕГН 6608226384 притежава 16 000 (шестнадесет хиляди) дяла по 1 (един) лев на обща стойност 16 000 (шестнадесет хиляди) лева и
- **Александър Петров Личев**, ЕГН 6605017143 притежава 4 000 (четири хиляди) дяла по 1 (един) лев на обща стойност 4 000 (четири хиляди) лева.

Капиталът на дружеството е изцяло внесен.

Дружеството е с предмет на дейност: консултантска дейност във връзка с придобиване на недвижими имоти и вземания, обслужване и поддържане на недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, обслужване на придобити вземания, водене и съхраняване на счетоводна отчетност и друга отчетност, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

"Българска Мениджмънт Компания" ООД има сключен договор с „Български фонд за земеделска земя“ АДСИЦ (Фонда), съгласно член 18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, да изпълнява функцията на обслужващо дружество на Фонда относно закупуването и управлението на недвижимите му имоти .

С решение на общото събрание на съдружниците, за Управител на "Българска мениджмънт компания" ООД е избран Марин Иванов Лазаров.

Адресът на управление на дружеството е гр. София, Район Връбница, Индустриална зона „Орион“, ул. „3020“, № 34

2. База за изготвяне

Този финансов отчет е изготвен във всички съществени аспекти, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (ЕС) и приложими в Република България.

Финансовият отчет включва отчет за финансовото състояние, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и специализираните резерви, отчет за паричните потоци и пояснителни приложения към него.

Промени в МСФО

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти и разяснения, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС са влезли в сила за текущия отчетен период:

МСФО 13 Оценяване по справедлива стойност, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – хиперинфлация и премахването на фиксирани дати за дружества, прилагащи за първи път МСФО, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО – Правителствени заеми, приети от ЕС на 4 март 2013 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване – нетиране на финансови активи и финансови пасиви, приети от ЕС на 13 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети – представяне на пера от друг всеобхватен доход, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2012);

Изменения на МСС 12 Данъци върху дохода – отсрочени данъци: възстановимост на активи, приети от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на МСС 19 Доходи на наети лица – подобрения при отчитането на доходите на персонала при напускане, приети от ЕС на 5 юни 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

Изменения на различни стандарти Подобрения на МСФО (цикъл 2009-2012), произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСС 1, МСС 16, МСС 32, МСС 34) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (измененията са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013);

КРМСФО 20 Разходи за премахване на отпадъци по време на производство в открита мина, приет от ЕС на 11 декември 2012 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013).

Приемането на тези изменения към съществуващи стандарти не е довело до промени в счетоводната политика на Дружеството.

3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Счетоводните стандарти изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвянето на финансовия отчет. Фактическите резултати в бъдеще могат да се различават от направените приблизителни оценки и разликата да е съществена за финансовия отчет. Тези оценки се преразглеждат регулярно и ако е необходима промяна, последната се осчетоводява в периода, през който е станала известна.

4. Сравнителни данни

Отчетите се съставени в хиляди лева със сравнителна информация за предходен период.

5. Функционална валута и валута на представяне

Съгласно изискванията на българското счетоводно и данъчно законодателство, Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев (BGN).

6. Основни елементи на счетоводната политика

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка.

Първоначално всеки дълготраен материален актив се оценява по цена на придобиване, която включва покупната цена и всички преки разходи, свързани с доставката и пускането му в експлоатация.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията се изчислява на база линейния метод за срока на полезния живот на активите. Амортизационните норми са определени от ръководството въз основа на очаквания полезен живот по групи активи. Начисляването на амортизация започва от месеца следващ месеца на придобиване на амортизируемите активи.

Дълготрайните материални активи се отписват при продажбата им или когато не се очакват никакви бъдещи икономически изгоди от тяхното използване, или при освобождаване от тях. Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива), се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

В края на всяка финансова година, се извършва преглед на остатъчните стойности, полезния живот и прилаганите методи на амортизация на активите и ако очакванията се различават от

предходните приблизителни оценки, последните се променят перспективно.

Възприетият стойностен праг на същественост, под който новопридобитите активи, независимо че са с дългосрочен характер, се отчитат като текущ разход при придобиването им е 700 лева.

Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. След първоначалното признаване, нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на нематериален актив, представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата (ако има такива) и балансовата стойност на актива, се включват в отчета за приходите и разходите, когато активът бъде отписан.

Обезценка на активи

Към всяка отчетна дата Дружеството оценява дали съществуват индикации, че даден актив е обезценен. В случай на такива индикации Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Възстановимата стойност на актива е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива или на обекта, генериращ парични потоци и стойността му в употреба. Когато балансовата стойност на даден актив е по-висока от неговата възстановима стойност, той се счита за обезценен и балансовата му стойност се намалява до неговата възстановима стойност.

Загубите от обезценка се признават като разходи в отчета за приходите и разходите.

Към всяка отчетна дата Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може вече да не съществува или пък е намаляла. Ако съществуват подобни индикации, Дружеството определя възстановимата стойност на този актив. Загубата от обезценка се възстановява обратно само тогава, когато е настъпила промяна в преценките, използвани при определяне на възстановимата стойност на актива, след признаването на последната загуба от обезценка. В този случай, балансовата стойност на актива се увеличава до неговата възстановима стойност.

Възстановяването на загуба от обезценка се признава в отчета за приходите и разходите.

Финансови инструменти

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- заеми и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;

- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) и разходите по извършване на сделката с финансови инструменти.

След първоначалното признаване се оценяват по справедлива стойност финансовите активи, класифицирани като финансови активи, държани за търгуване и финансовите активи, обявени за продажба.

След първоначалното признаване се оценяват по амортизируема стойност, с помощта на метода на ефективната лихва, инвестиции, държани до настъпване на падеж, и заеми и вземания, предоставени от предприятието и не държани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Инвестициите в дъщерни предприятия се оценяват по себестойностния метод.

Вземания

Вземанията от клиенти се оценяват по номинална стойност при тяхното възникване в лева. Към балансовата дата се отчитат на нетна база чрез намаляване с евентуална натрупана обезценка.

Обезценка на финансови активи

Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценката на финансов актив, или на група от финансови активи.

Чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Покупката и продажбата на валута се отчита по курса за съответната сделка. На балансовата дата се извършва преоценка, по заключителния курс към 31 декември, на паричните позиции в чуждестранна валута като възникналите курсови разлики се отнасят в отчета за приходите и разходите. Периодично по преценка на ръководството такава преоценка се извършва в края на всеки месец с отчитане на курсовите разлики като текущ приход или разход. При потребление на валута се използва курсът на централната банка за съответната дата.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични средства в брой и текущи сметки и депозити в банки, с падеж до 3 месеца. Ръководството на Дружеството смята, че депозитите с падеж до 3 месеца отговарят на критериите за паричен еквивалент, тъй като са лесно обратими в пари.

Финансови инструменти

Всички финансови активи и пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност, която е справедлива стойност на платеното (при актив) или полученото (при пасив) за него насрещно възмездяване. Финансовите активи включват финансови активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби, заеми и вземания, държани до падеж и финансови активи на

разположение за продажба. Финансовите активи, отчетени по справедлива стойност в печалби или загуби последващо, се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се признават като печалби и загуби в отчета за всеобхватния доход. Финансови активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност, където промените в справедливата стойност се отразяват в собствения капитал. Заемите, вземанията и финансовите активи, държани до падеж последващо се оценяват по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Дълговите и капиталовите инструменти се класифицират съответно като финансови задължения или собствен капитал в съответствие с договора. Капиталов инструмент е всеки договор, който осигурява остатъчна стойност в активите на Дружеството след приспадане на всички пасиви. Капиталовите инструменти се отчитат според получените постъпления, нетно от емисионните разходи. Финансовите задължения се класифицират или като финансови задължения, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата или като други финансови задължения. Всеки приход/разход, свързан с финансови задължения, отчитани по справедлива стойност, се отчита в печалбата и загубата. Другите финансови задължения, включително заемите, първоначално се оценяват по справедлива стойност, нетно от транзакционните разходи. Те последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективния лихвен процент, като разходът за лихви се признава на база ефективната доходност.

Към датата на отчета за финансовото състояние се извършва преглед на финансовите активи за наличие на индикации за обезценка и преоценка. В случай, че такива индикации са налице, се определя възстановима стойност на актива и се признават загуби от обезценка.

Признаване на приходи и разходи

Признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на принципа на начисляване. Признават се в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания.

Приходите, свързани със сделки за извършване на услуги се признават в зависимост от етапа на завършеност на сделката към балансовата дата.

7. Регистриран капитал

Към 31.12.2013 г. дяловите вноски се разпределят както следва:

№ по ред	Наименование на съдружника	Брой на дяловете	Стойност в лева	%
1.	Марин Иванов Лазаров	16 000	16 000	80
2.	Александър Петров Личев	4 000	4 000	20

8. Текущи задължения

Текущите задължения на Дружеството в размер на 25 хил. лв. представляват:

	2013 г.	2012 г.
Задължения към персонала	19	14
Осигурителни задължения	2	1
Други задължения	4	1
	25	16

9. Разходи за персонала

	2013 г.	2012 г.
Възнаграждения	8	26
в т. ч. компенсироеми отпуски	-	1
Разходи за осигуровки	1	3
	9	29

През настоящата година са начислени възнаграждения на административния персонал и органи за управление във връзка с изпълнение на функциите им както следва:

административен персонал (общо) - 8 хил. лв.

управленски персонал (общо) - 0 хил. лв.

10. Доходи за персонала при пенсиониране

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството е задължено да изплати на служителите си при пенсиониране от две до шест brutни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж в предприятието. Ако служителят е работил в Дружеството в продължение на 10 години, той получава шест brutни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две brutни месечни заплати. Предвид бройката на персонала, възрастовите нива и прослужения стаж към 31.12.2013 г. е преценено, че Дружеството на този етап няма такива задължения и не са начислявани суми, касаещи доходи на персонала при пенсиониране.

11. Сделки със свързани лица

През отчетната 2013 г. няма извършени сделки със свързани лица.

12. Възнаграждения на управителя

През 2013 г. Дружеството не е изплащало възнаграждения на управителя.

13. Управление на финансовия риск

Дейността на Дружеството е изложена на различни финансови рискове: лихвен риск, ликвиден риск и пазарен риск.