

Приложения към Годишния финансов отчет

СЪДЪРЖАНИЕ

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	2
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	5

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

- 1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**
- 2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО. БАЗА НА ИЗГОТВЯНАЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
- 3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**
- 4. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ**
- 5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**
- 6. ФИНАНСВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ**
- 7. ДАНЪЦИ**
- 8. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ**
- 9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ**
- 10. ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ**
- 11. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ**
- 12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ**
- 13. РЕГИСТРИРАН КАПИТАЛ**
- 14. НЕПОКРИТА ЗАГУБА**
- 15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ**
- 16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО ПОЛУЧЕНИ ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ**
- 17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА**
- 18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**
- 19. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ**
- 20. СЪБИТИЯ СЛЕД ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

За периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Всички суми са в хиляди български лева

	Приложения	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Приходи от продажби	4	32	
Балансова стойност на продадени активи		(22)	
Разходи за външни услуги	5	(40)	(48)
Загуба от оперативната дейност		(30)	(48)
Финансови приходи	6		1
Финансови разходи	6	(23)	(25)
Загуба преди данъци		(53)	(72)
Загуба след данъчно облагане		(53)	(72)
Общ всеобхватен доход		(53)	(72)

Приложенията на страници от 6 до 17 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

От името на СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД:

Ръководител
Еленка Батакова

Съставител
Жулиета Милева

Дата: 21.03.2013г.



СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

Към 31 декември 2012 година

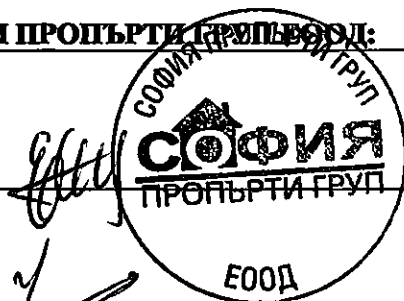
Всички суми са в хиляди български лева

		Приложения	
		Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, оборудване и съоръжения	8	2,347	2,347
		<u>2,347</u>	<u>2,347</u>
Текущи активи			
Материални запаси	9	35	
Вземания по предоставени заеми	10	93	11
Други вземания	11	300	300
Парични средства и парични еквиваленти	12	5	8
		<u>433</u>	<u>319</u>
Общо активи		<u>2,780</u>	<u>2,666</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви			
Регистриран капитал	13	3,000	3,000
Непокрита загуба	14	(680)	(627)
		<u>2,320</u>	<u>2,373</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	15	60	188
Задължения по получени търговски заеми	16	400	105
Общо пасиви		<u>460</u>	<u>293</u>
Общо капитал и пасиви		<u>2,780</u>	<u>2,666</u>

Приложенията на страници от 6 до 17 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

От името на **СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД**:

Ръководител
Еленка Батакова



Съставител
Жулиета Милева

Дата: 21.03.2013г.

20.06.2013г.
0131 Маргарита Славова
Регистриран одитор

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Всички суми са в хиляди български лева

Приложения	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	39	
Плащания на доставчици	(68)	
Парични потоци от лихви, комисионни и др		(1)
Други парични потоци	(152)	1
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(181)	0
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		
Парични потоци от финансова дейност		
Парични потоци свързани с получени/ предоставени заеми	178	(3)
Платени лихви, такси и комисионни		3
Нетен паричен поток от финансова дейност	178	0
Изменение на паричните средства през периода (нето)	(3)	
Парични средства на 1 януари	8	8
Парични средства на 31 декември	5	8

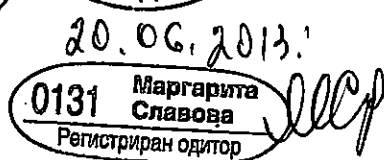
Приложенията на страници от 6 до 17 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

От името на **СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД**:

Ръководител
Еленка Батакова

Съставител
Жулиета Милева

Дата: 21.03.2013г.



СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен финансов отчет
за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
За периода, приключващ на 31 декември 2012 година
Всички суми са в хиляди български лева

	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 01 януари 2011	3,000	(555)	2,445
<i>Промени в собствения капитал за 2011 година</i>			
Общ всеобхватен доход за годината		(72)	(99)
Салдо към 31 декември 2011г.	3,000	(627)	2,373
<i>Промени в собствения капитал за 2012 година</i>			
Общ всеобхватен доход за годината		(53)	(53)
Салдо към 31 декември 2012г.	3,000	(680)	2,320

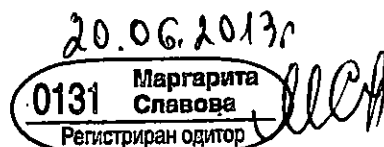
Приложенията на страници от 6 до 17 са неразделна част от настоящия финансов отчет.

От името на СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД:

Ръководител
Еленка Батакова

Съставител
Жулиета Милева

Дата: 21.03.2013г.



Приложения към Годишния финансов отчет

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър воден от Агенцията по вписванията с ЕИК 175148672.

Седалището и адресът на управление на СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД е: гр.София, ул. Малашевска №8, адм. сграда, ет.3.

Дружеството е създадено за неопределен срок..

Дружеството няма разкрити и регистрирани клонове и / или представителства в страната или чужбина.

1.1. Собственост и управление

Едноличен собственик на капитала е Пропърти кепитъл груп АД, с ЕИК200002028.

Капиталът на дружеството е 3000 хил. лева, разделен на 30000 дяла с номинална стойност от 100 лева за всеки дял.

Дружеството се управлява от Общото събрание и управителя Еленка Панайотова Батакова.

Дружеството се представлява от Управителя Еленка Панайотова Батакова

Финансовите отчети на „СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ” ЕООД и „Пропърти кепитъл груп” АД са представени в консолидирания отчет на „Кронос Инвестмънт Груп” АД, с ЕИК 201113013.

Към 31.12.2012 г. няма назначен персонал в дружеството .

1.2. Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е: „Покупка и продажба на собствени недвижими имоти.”

2. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Годишния индивидуален финансов отчет на дружеството е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от: стандарти за финансови отчети и от тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и Международните счетоводни стандарти и тълкуванията на Постоянния комитет за разясняване (ПКР), одобрени от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС), които ефективно са в сила на 1 януари 2012 г., и които са приети от Комисията на Европейския съюз.

За текущия период дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респективно от Комитета за разяснения на МСФО, които са приети от Комисията на Европейския съюз и са били уместни за неговата дейност.

Дружеството води своите счетоводни регистри в български лев (BGN), който приема като негова отчетна валута за представяне. Данните в отчета и приложенията към него са представени в хиляди лева.

Представянето на финансов отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите, на приходите и разходите, и на оповестяването на условни вземания и

Приложения към Годишния финансов отчет

задължения към датата на отчета. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет, поради което бъдещите фактически резултати биха могли да бъдат различни от тях.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година – годишен одитиран финансов отчет 2011г.

В случаите, в които е променено представянето и класификацията на статии от финансовия отчет, сравнителната информация е рекласифицирана с цел постигане на съпоставимост с текущия период. Данните, посочени във финансовите отчети за 2012 и 2011 година са сравними и разбираеми. Същите са обект на оповестяване в приложенията към настоящия финансов отчет.

2.3. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Съгласно изискванията на българското законодателство, дружеството води счетоводство и изготвя годишен финансов отчет в националната парична единица на България - Български лев (BGN). От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз – с еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1.

Сделките в чуждестранна валута се записват първоначално в български лева, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, като монетарни отчетни обекти, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. В края на всеки отчетен период те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Курсовите разлики, възникващи при уреждането на вземания и задължения в чуждестранна валута при курсове, различни от тези, по които са били заведени, се отчитат като финансови приходи или финансови разходи за периода, в който възникват.

Немонетарните отчетни обекти в Отчета за финансовото състояние, първоначално деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

2.4. Преценки от определящо значение при прилагане счетоводната политика на дружеството.

Обезценка на активи

Към 31.12.2012 г. ръководството на дружеството е направило анализ на ценовите промени за ключовите му активи(вземания от клиенти) и е преценило, че не е налице основание за извършване на обезценка.

Действащо предприятие

Годишният финансов отчет е изготвен на принципа “действащо предприятие”, на база текущо начисляване при спазване възприетите методи на счетоводно отчитане, непроменени през целия отчетен период. Към датата на изготвяне на Отчета няма решение за реструктуриране на дружеството.

Приложения към Годишния финансов отчет

Приблизителни оценки

Представянето на финансовия отчет съгласно Международните стандарти за финансови отчети, изисква ръководството да направи най-добри приблизителни оценки, начисления и разумно обосновани предположения, които оказват ефект върху отчетените стойности на активите и пасивите и на оповестяването на условните вземания и задължения към датата на отчета, респективно върху отчетените стойностни размери на приходите и разходите за отчетната година. Тези приблизителни оценки, начисления и предположения са основани на информацията, която е налична към датата на финансовия отчет.

През 2012 г. няма промяна в счетоводните преценки на група Дълготрайни активи.

3. ДЕФИНИЦИЯ И ОЦЕНКА НА ЕЛЕМЕНТИТЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3.1. Отчет за всеобхватния доход

Дружеството е избрало да представи всички статии на приходи и разходи, признати през периода в единен Отчет за всеобхватния доход. В Отчета за всеобхватния доход за периода дружеството класифицира разходите си според същността им.

3.2. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите от продажба на стоки се признават в момента, когато рисковете и изгодите от собствеността върху стоките са прехвърлени на купувача и разходите във връзка със сделката могат да бъдат надеждно измерени.

Приходите от услуги се признават, като се отчита етапа на завършеност на сделката към края на периода, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на предоставените активи или услуги, нетно от косвени данъци (данък добавена стойност) и предоставени отстъпки.

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите разходи се състоят от лихвени разходи по заеми и банкови такси .

Разходите за бъдещи периоди (предплатени разходи) се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите за които се отнасят, се изпълняват.

Приходите и разходите за лихви се начисляват на времева база при съблюдаване на дължимата сума по главницата и приложимия лихвен процент.

3.2. Данъчно облагане

Съгласно българското данъчно законодателство дружеството дължи данък върху печалбата. Размерът на данъка върху печалбата за 2012 и 2011 година е 10 % върху облагаемата печалба.

Разходът за данък представлява сумата от текущите и отсрочените данъци.

Приложения към Годишния финансов отчет

Текущият разход за данък се определя на база на облагаемата печалба за годината, коригирана с определени приходи и разходи, които се приспадат за данъчни цели в текущия период или подлежат на облагане в други периоди. Текущият разход за данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се осчетоводяват за всички временни разлики между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната преносна стойност към датата на финансовия отчет като се ползва балансовият метод на задълженията. Задълженията по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики, а активите по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики.

3.4. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването (дълготрайни материални активи) са представени във финансовия отчет по отчетна стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Дружеството е приело при годишните инвентаризации да извършва преглед за наличие или отсъствие на условия за обезценка на наличните дълготрайни активи.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване (себестойност), която включва покупната цена, вкл. митнически такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановяеми данъци и др.

Придобит от дружеството материален актив се признава в групата на имоти, машини, съоръжения и оборудване, когато се очаква той да бъде използван в дейността на дружеството (в процеса на производство, за предоставянето на други услуги или за административни цели) за период по-дълъг от една година.

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

При придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване при условията на разсрочено плащане, покупната цена е еквивалентна на сегашната стойност на задължението, дисконтирано на база на лихвеното равнище по привлечените от дружеството кредитни ресурси с аналогичен матуритет и предназначение.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи, независимо че притежават характеристиките на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващо оценяване

Избраният от дружеството подход за последваща оценка на имотите, машините, съоръженията и оборудването е моделът на цената на придобиване по МСС 16, т.е. имотите, машините, съоръженията и оборудването са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва "линеен метод" на амортизация на имотите, машините, съоръженията и оборудването (дълготрайните материални активи). Амортизирането на

Приложения към Годишния финансов отчет

активите започва от датата на въвеждането им в експлоатация. Амортизация не се начислява за земи, напълно амортизирани активи и активи в процес на придобиване.

Амортизацията на имотите, машините, съоръженията и оборудването се начислява за срока на очаквания им полезен живот по линейния метод. Полезният живот по групи активи е определен в съответствие с: физическото износване, спецификата на оборудването, бъдещите намерения за употреба и с предполагаемото морално остаряване.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени.

Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване, които имат характер на подмяна на определени възлови части и агрегати, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация. Същевременно, неамортизираната част на заменените компоненти се изписва от преносната стойност на активите и се признава в текущите разходи за периода на преустройството.

Други последващи разходи се капитализират само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива и когато стойността му може да бъде надеждно оценена.

Обезценка на активи

Преносните стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата им стойност би могла да се отличава трайно от възстановимата им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановима стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановимата стойност на активите. Възстановимата стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: справедлива стойност без разходи за продажба или стойност при употреба. За определянето на стойността при употреба на активите, бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност, като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете, специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за всеобхватния доход, освен ако за дадения актив не е формиран преоценъчен резерв. Тогава обезценката се третира като намаление на този резерв, освен ако тя не надхвърля неговия размер и надвишението се включва като разход в Отчета за всеобхватния доход.

Когато загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка на актива в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава като приход веднага, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка е за сметка на преоценъчния резерв.

Към 31.12.2012 г., ръководството е направило преглед за обезценка на дълготрайните материални активи, въз основа на който е преценило, че не са били на лице условия за обезценка.

3.7. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по справедлива стойност на база стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при

Приложения към Годишния финансов отчет

които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, вземанията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизируема стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

Приблизителна оценка за съмнителни, трудносъбираеми и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се обезценяват изцяло, когато това обстоятелство се установи. Загубите от обезценка се представят в отчета за всеобхватния доход (в печалбата или загубата за годината).

3.8. Финансови инструменти**3.8.1. Финансови активи***Кредити и вземания*

Вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или установими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се оценяват в Отчета за финансовото състояние по тяхната амортизируема стойност при използването на метода на ефективната лихва, намалена с направена обезценка. Обичайните за дружеството активи в тази група са: вземания по предоставени заеми и търговски вземания. Тези активи се включват в групата на текущите активи, когато матуритетът им е в рамките на 12 месеца, а останалите – като нетекущи. Тази група финансови активи включва: предоставени заеми, търговски вземания, други вземания от контрагенти и трети лица. Лихвеният доход по кредитите и вземанията се признава на база ефективна лихва, освен при краткосрочните вземания под 3 месеца, където признаването на такава лихва е неоснователно като несъществено и в рамките на обичайните кредитни условия. Той се представя в Отчета за всеобхватния доход за периода към "финансови приходи/разходи нетно". Към края на всеки отчетен период дружеството оценява дали са настъпили събития или обстоятелства, които показват наличието на обективни доказателства, налагащи обезценка на кредитите и вземанията.

Обезценка на търговски вземания се формира, когато са налице обективни доказателства, че дружеството няма да може да събере цялата сума по тях съгласно оригиналните условия на вземанията.

При оценката на събираемостта на вземанията ръководството прилага следния критерий:

- за вземанията от контрагенти – просрочените вземания над 360 дни се третираат като несъбираеми и се обезценяват изцяло, доколкото се преценява, че е налице висока несигурност за тяхното събиране в бъдеще.

Стойността на обезценката е разликата между балансовата стойност на даденото вземане и сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, дисконтирани по оригинален ефективен лихвен процент.

Балансовата стойност на вземанията, за които е преценено, че е необходимо да се направи обезценка, се коригира чрез използването на корективна сметка, в която се натрупват всички обезценки. Загубите от обезценка и последващото им възстановяване се признават в отчета за всеобхватния доход към "други разходи/ приходи от дейността".

3.8.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на дружеството включват заеми и задължения към доставчици и други контрагенти. Първоначално те се признават в Отчета за финансовото състояние по справедливата им стойност нетно от преките разходи по транзакцията, а последващо - по амортизируема стойност по метода на ефективната лихва, освен за просрочени, предоговаряни и под условие за предсрочно изплащане.

за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Приложения към Годишния финансов отчет

3.9. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства включват касовите наличности и разплащателните сметки, а паричните еквиваленти - краткосрочните депозити в банки, чийто оригинален матуритет е по-малък от 3 месеца. Отчета за паричните потоци за периода е изготвен по прекия метод, съгласно изискванията на МСС 7.

За целите на изготвянето на Отчета за паричните потоци:

- постъпленията и плащанията за лихви по предоставени и получени заеми се включват в паричните потоци от финансова дейност;
- паричните потоци, свързани с предоставени и получени кредити (главници), се включват като парични потоци използвани за финансова дейност;
- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като "други постъпления (плащания)", нетно към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

3.10. Търговски и други задължения

Търговските и други задължения са отразени по номинална стойност. В случаите на разсрочени плащания над обичайния кредитен срок, при които не е предвидено допълнително плащане на лихва или лихвата значително се различава от обичайния пазарен лихвен процент, задълженията се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност, а последващо – по амортизирана стойност, след приспадане на инкорпорираната в тяхната номинална стойност лихва, определена по метода на ефективната лихва.

3.11. Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най – важните, от които са: пазарен (включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск), кредитен риск, ликвиден риск и риск на лихвено – обвързани парични потоци.

4. ПРИХОДИ ОТ ПРОДАЖБИ

Приходите от продажби са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Приходи от продажба на стоки	32	
	32	

5. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги са както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Разходи за данъци и такси	26	43
Разходи за консултански и юридически услуги	13	3
Разходи за одит		2
Други разходи/изпълнение парично вземане ЧСИ/	1	
	40	48

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен финансов отчет

за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Приложения към Годишния финансов отчет

6. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

Финансовите приходи, по видове могат да се анализират както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Приходи от лихви по небанкови заеми		1
		1

Финансовите разходи, по видове могат да се анализират както следва:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Разходи за лихви по небанкови заеми	23	8
Разходи за лихви по задължения към бюджета		17
Финансови разходи за лихви	23	25

7. ДАНЪЦИ

Обяснение на ефективната данъчна ставка

	%	Периода, приключващ на 31.12.2012	%	Периода, приключващ на 31.12.2011
Загуба преди данъци		(85)		(72)
Корпоративен данък	10	(9)	10	(7)
Непризнати разходи/приходи за данъчни цели				
Свързани с увеличение за 2012г. - 0. лв.(за 2011 г.-17 хил. лв.)	10		10	2
Свързани с намаление за 2012 г. - 0. лв.(за 2011 г. – 0 лв.)	10		10	
Данъчна печалба/загуба		(85)		(55)
Икономия от данъци		(9)		(5)

В съответствие с българското законодателство, възникналите в рамките на финансовата година данъчни загуби могат да бъдат пренесени и компенсирани срещу бъдещи облагаеми печалби в някоя от следващите пет финансови години. Към 31 декември 2012 година общия размер на загубите за пренасяне са в размер на 329 хил.лв., възникнали за предходни години 244 хил. лв. и от текущата 2012г. - 85 хил.лв.

8. ИМОТИ, МАШИНИ, СЪОРЪЖЕНИЯ И ОБОРУДВАНЕ

Движението на имотите, машините, съоръженията и оборудването е както следва:

	Земя	Предоставени аванси и сгради в процес на изграждане	Общо
ОТЧЕТНА СТОЙНОСТ			
КЪМ 1 ЯНУАРИ 2011	2,112	235	2,347
Придобити			
Отписани			
31 ДЕКЕМВРИ 2011	2,112	235	2,347
Придобити			
Отписани			
31 ДЕКЕМВРИ 2012	2,112	235	2,347

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен финансов отчет

за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Приложения към Годишния финансов отчет

НАТРУПАНА АМОРТИЗАЦИЯ

1 ЯНУАРИ 2011

Начислена за периода

отписана Амортизация

31 ДЕКЕМВРИ 2011

Начислена за периода

Отписана амортизация

31 ДЕКЕМВРИ 2012

БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2011	2,112	235	2,347
БАЛАНСОВА СТОЙНОСТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2012	2,112	235	2,347

9. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

Материалните запаси към 31.12.2012 се състоят от:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Стоки	35	
	35	

10. ВЗЕМАНИЯ ПО ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ

Вземанията по предоставени заеми включват:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Вземания по предоставени заеми	93	11
	93	11

Вземанията са по предоставен заем на Вакпак ООД – 10хил. лв.; лихви по заем на Пропърти кепитъл груп АД- 1 хил. лв. и депозит в Софийски апелативен съд – 82 хил. лв./за 2011 - заем на Вакпак ООД и включват за 2011 г – заем 10 хил. лв и лихви 1 хил. лв; /.

Сделките и задълженията към свързани лица са оповестени в Приложение 17.

11. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Вземания за обезщетения от Столична община	300	300
	300	300

Съгласно решение на Столична община с изх. №1124-00-953/24.02.2010 г. относно преписка за изплащане на обезщетение за отчуждена реална част от ПИ 521, кв.64 и кв.80 м. Манастирски ливади.

12. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

Паричните средства включват лева, както следва:

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД**Годишен финансов отчет****за периода, приключващ на 31 декември 2012 година****Приложения към Годишния финансов отчет**

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Парични средства в брой	5	8
	5	8

13. РЕГИСТРИРАН КАПИТАЛ

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 3000 хил. лв. и съответства на записания. Капиталът на дружеството към 31.12.2012 г. е изцяло записан на „Пропърти кепитъл груп“ АД, с ЕИК 200002028 и е изцяло внесен.

14. НЕПОКРИТА ЗАГУБА

Към 31 декември 2012г. дружеството отчита резултативно непокрита загуба в размер на 680 хил. лв., в т.ч. текуща загуба от 2012 г. – 53 хил. лв.; загуба от 2011 г. – 72 хил. лв.; преизчислена неразпределена печалба от 2010 г. в размер на 19 хил.лв. и непокрита загуба от предходни години – 574 хил. лв.

15. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Текущите търговски и други задължения към 31.12.2012г. и 31.12.2011г. се състоят от:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Търговски и други задължения	3	5
Данъчни задължения	57	183
Други задължения		2
Общо текущи търговски и други задължения	60	190

15.1. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ДОСТАВЧИЦИ

Текущите задължения към доставчици към 31 декември 2012г. и 2011г. се състоят от:

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Задължения към доставчици от страната	3	5
	3	5

Дружеството урежда задълженията към своите текущо, според клаузите на съответния договор.

15.2. ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Данъчните задължения към 31 декември 2012г. и 2011г. се състоят от:

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен финансов отчет

за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Приложения към Годишния финансов отчет

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Данък сгради и такса смет	55	183
ДДС	2	
	57	183

16. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ПОЛУЧЕНИ ТЪРГОВСКИ ЗАЕМИ

	Периода, приключващ на 31.12.2012	Периода, приключващ на 31.12.2011
Задължения по получени заеми в т.ч.	400	103
от свързани лица	400	103
Общо задължения по получени заеми	400	103

Сделките и задълженията към свързани лица са оповестени в Приложение 17.

17. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Взаимоотношенията със свързани лица са във връзка с получени заеми.

17.1 Получени заеми от свързани лица и начислени лихви

Свързани лица	Получени заеми (хил. лв.)		Върнати заеми (хил. лв.)		Начислени лихви (хил. лв.)		Платени лихви (хил. лв.)	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
От икономическата група в т.ч.								
Пропърти кепитъл груп АД	314	94	40	3	24	9		
Извън икономическата група в т.ч.								
Атанас Батаков	4	3	5					
Общо:	318	97	45	3	24	9		

17.2 Вземания и задължения със свързани лица по заеми и лихви:

Сделки по получени и предоставени заем и на свързани лица	31.12.2012г.		31.12.2011г.	
	Вземания	Задължения	Вземания	Задължения
От икономическата група	1	398		100
Пропърти кепитъл груп - заем		366		91
Пропърти кепитъл груп - лихви	1	32	1	9
Извън икономическата група в т.ч.		2		3
Атанас Батаков		2		3
	1	400	1	103

18. ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА РЪКОВОДСТВОТО ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Дружеството провежда политика по управление на ликвидността като внимателно следи плащанията по търговските задължения, и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност..

Към 31 декември 2012 г. падежите на договорните задължения са обобщени както следва:

СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД ЕООД
Годишен финансов отчет

за периода, приключващ на 31 декември 2012 година

Приложения към Годишния финансов отчет

31 декември 2012г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
Търговски задължения	3	-	-
Задължения към свързани лица	400	-	-
	400	-	-

Към 31 декември 2011 г. падежите на договорните задължения са обобщени както следва:

31 декември 2011г.	Краткосрочни	Дългосрочни	
	До 1 година	От 1 до 5 години	Над 5 години
Търговски задължения	5	-	-
Задължения към свързани лица	103	-	-
	108	-	-

Дружеството отчита и представя в Отчета за финансовото състояние само краткосрочни задължения.

19. ДРУГИ ОПОВЕСТЯВАНИЯ

Съдебни дела и административни производства

Към 31.12.2012 г. дружеството е страна по граждански и административни дела, които са приключили и по мнение на обслужващия юрист ще приключат в полза на дружеството.

Активи, дадени за обезпечение, записи на заповед и гаранции

Дружеството няма активи предоставени за обезпечение, няма подписани записи на заповеди и няма предоставени гаранции.

20. СЪБИТИЯ СЛЕД ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

Не са настъпили събития след отчетния период по отношение на обектите представени във финансовия отчет, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31 декември 2012г., освен оповестените в приложението на отчета.

В периода от 31 декември 2012г. до датата, на която финансовия отчет е утвърден от Управителя 21.03.2012 г. не са възникнали сделки или събития от съществено значение и (или) с необичайно естество, които по мнение на дружеството биха оказали значително влияние върху резултата за следващата финансова година.

Настоящият финансов отчет на **СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП ЕООД** е подписан от:

Съставил:

/Жулиета Петрова Милева /

Управител:

/Еленка Панайотова Баталева/



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК
НА "СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП" ЕООД
ГР. СОФИЯ

Доклад върху финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП" ЕООД гр. София, включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2012 г. и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността 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, е на ръководството.

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 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 в годишния финансов 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 финансов 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. 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 извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "СОФИЯ ПРОПЪРТИ ГРУП" ЕООД гр. София към 31 декември 2012 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството.

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, ал. 4, ние прегледахме Годишния доклад за дейността на дружеството. Финансовата информация, представена в Годишния доклад за дейността на дружеството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в Годишния финансов отчет на дружеството към 31 декември 2012 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз

Регистриран одитор:

Маргарита Славова/



20.06.2013 год.

кв. „Сини камъни“ 7-B-20

гр. Сливен 8800

България