

## ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА за годината, приключваща на 31 декември 2014 г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

### ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЕКСПО 2000 Риъл Естейт” ЕООД (“Дружеството”) е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 4206/2002 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България и пререгистрирано в Търговския регистър на Република България на 04.10.2010 г. с ЕИК 130918314.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. “Никола Вапцаров” № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изграден върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. “Никола Вапцаров” № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички бележки. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

|                                | 2014  | 2013  |
|--------------------------------|-------|-------|
| Приходи от наеми (хил.лв.)     | 5,553 | 5,767 |
| Оперативна печалба (хил.лв.)   | 2,273 | 2,348 |
| Печалба преди данъци (хил.лв.) | 1,385 | 2,029 |

Дружеството, към 31 декември 2014 година има нетни активи в размер на 7,691 хил. лева (31.12.2013 г.: нетни активи в размер на 6,494 хил. лева).

### Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 90 % от приходите на Дружеството за 2014 г. са резултат от продажби към шест клиента ( 2013: 90 % от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99 % от приходите за 2014 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

| В хиляди лева              | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|----------------------------|---------------------|---------------------|
| Търговски и други вземания | 284                 | 1,792               |
| Пари и парични еквиваленти | 4,260               | 1,836               |
|                            | <u>4,544</u>        | <u>3,628</u>        |

## **Ликвиден риск**

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия в размер на 17,756 хил.евро и от Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000 хил. евро.

---

## **Валутен риск**

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

## **Управление на капитала**

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 5,877,490 лв., е разпределен в 587,749 /петстотин осимдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление Виена, ул. Ландштрассе Хауптштрассе 2а притежава 100 % от капитала на Дружеството, вписан като особен залог в полза на Райфайзен Централбанк Остерайх АГ.

## **ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО**

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.

## **ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството е в процес на изграждане на четвърта фаза от бизнес център Експо 2000, като по проект е планирано завършването на строителството през 2017 година.

## **ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ**

През 2014 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

## **ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2014 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет на всички значими аспекти от дейността на Дружеството в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.



Адина Уесли  
Управител

София, 25 март 2015 г.



Николаус Верникс  
Управител



---

# **Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД**

## **Финансов отчет**

**за годината, завършваща на 31 декември 2014 година**

**С независим одиторски доклад**

**Отчет за приходите и разходите**  
**За годината, приключваща на 31 декември**

| В хиляди лева                        | Бележки | 2014    | 2013    |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|
| Приходи от наеми                     |         | 5,553   | 5,767   |
| Други приходи                        |         | 8       | 47      |
| Общо приходи                         | 2       | 5,561   | 5,814   |
| Разходи за материали и външни услуги | 3       | (1,913) | (1,959) |
| Разходи за персонала                 | 4       | (3)     | (8)     |
| Разходи за амортизация               | 5       | (1,362) | (1,362) |
| Други оперативни разходи             | 6       | (10)    | (137)   |
| Оперативна печалба от дейността      |         | 2,273   | 2,348   |
| Нетни финансови разходи              | 7       | (888)   | (319)   |
| Печалба преди данъци                 |         | 1,385   | 2,029   |
| Разход за данъци                     | 8       | (188)   | (252)   |
| Печалба за периода                   |         | 1,197   | 1,777   |

Бележките на страници 5 до 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш  
 Управител

Николаус Вернике  
 Управител

Гламена Вълчева  
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД  
 Съставител

Съгласно незаинтересован аудиторски доклад.

Добрива Калоянова  
 Управител

Мария Пенсва  
 Регистриран одитор

КПМГ България ООД

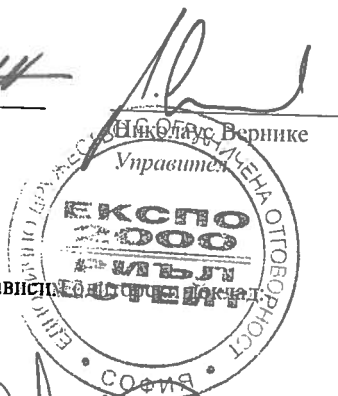


Отчет за собствения капитал  
 За годината, приключваща на 31 декември

| В хиляди лева               | Бележки | Регистриран капитал | Печалби и загуби | Общо  |
|-----------------------------|---------|---------------------|------------------|-------|
| Баланс към 1 януари 2013    |         | 5,877               | (1,160)          | 4,717 |
| Нетна печалба за периода    |         | -                   | 1,777            | 1,777 |
| Баланс към 31 декември 2013 |         | 5,877               | 617              | 6,494 |
| Баланс към 1 януари 2014    |         | 5,877               | 617              | 6,494 |
| Нетна печалба за периода    |         | -                   | 1,197            | 1,197 |
| Баланс към 31 декември 2014 | 16      | 5,877               | 1,814            | 7,691 |

Бележките на страници 5 до 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уели  
 Управител



Пламена Вълчева  
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД  
 Съставител



Съгласно независим одиторски доклад

Добринка Кадоянова  
 Управител

КПМГ България ООД

Мария Пенева  
 Регистриран одитор



**Счетоводен баланс  
 Към 31 декември**

В хиляди лева

**Активи**

Инвестиционни имоти  
 Дълготрайни материални активи  
 Търговска репутация  
 Други нематериални активи  
 Отсрочени данъчни активи  
 Разходи за бъдещи периоди  
**Общо нетекущи активи**

| Бележки | 31 декември<br>2014 | 31 декември<br>2013 |
|---------|---------------------|---------------------|
| 10      | 37,306              | 18,073              |
| 9       | 769                 | 5,860               |
| 11      | 2,784               | 3,139               |
| 11      | 1                   | 1                   |
| 12      | 4                   | 6                   |
| 14      | 115                 | 211                 |
|         | <u>40,979</u>       | <u>27,290</u>       |

Търговски и други вземания  
 Разходи за бъдещи периоди  
 Корпоративен данък за възстановяване  
 Парни и парични еквиваленти  
**Общо текущи активи**  
**Общо активи**

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 13 | 284           | 1,792         |
| 14 | 209           | 105           |
|    | 67            | 13            |
| 15 | 4,260         | 1,836         |
|    | <u>4,820</u>  | <u>3,746</u>  |
|    | <u>45,799</u> | <u>31,036</u> |

**Собствен капитал**

Регистриран капитал  
 Натрупани печалби и загуби  
**Общо собствен капитал**

|    |              |              |
|----|--------------|--------------|
| 16 | 5,877        | 5,877        |
|    | 1,814        | 617          |
|    | <u>7,691</u> | <u>6,494</u> |

**Пасиви**

Лихвени кредити и заеми от свързани лица  
**Общо нетекущи пасиви**

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 17 | 16,796        | 19,925        |
|    | <u>16,796</u> | <u>19,925</u> |

Лихвени кредити и заеми от свързани лица  
 Търговски задължения  
 Задължения по депозити на насмателни  
 Приходи за бъдещи периоди  
**Общо текущи пасиви**  
**Общо капитал и пасиви**

|    |               |               |
|----|---------------|---------------|
| 17 | 19,887        | 2,738         |
| 18 | 368           | 778           |
|    | 1,046         | 1,087         |
|    | 11            | 14            |
|    | <u>21,312</u> | <u>4,617</u>  |
|    | <u>45,799</u> | <u>31,036</u> |

Бележките на страници 5 до 22 са неразделна част от този финансов отчет.

Адина Уелш  
 Управител

Николае Вернике  
 Управител

Пламена Вълчева  
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД  
 Съставител

Съгласно независим одиторски доклад

Добрина Калоянова  
 Управител

Мария Пенева  
 Регистриран одитор

КПМГ България ООД



**Отчет за паричните потоци**  
**За годината, приключваща на 31 декември**

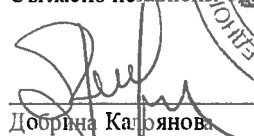
| В хиляди лева                                          | Бележки   | 2014            | 2013           |
|--------------------------------------------------------|-----------|-----------------|----------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                              |           |                 |                |
| Парични постъпления от клиенти                         |           | 8,194           | 7,222          |
| Плащания свързани с трудови възнаграждения             |           | (5)             | (3)            |
| Плащания към доставчици                                |           | (4,245)         | (3,514)        |
| Платен данък върху печалбата                           |           | (239)           | (233)          |
| Други постъпления свързани с основната дейност         |           | 1,688           | 276            |
| <b>Парични потоци от оперативната дейност</b>          |           | <b>5,393</b>    | <b>3,748</b>   |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                           |           |                 |                |
| Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване  |           | (15,969)        | (4,608)        |
| <b>Парични потоци свързани с инвестиционна дейност</b> |           | <b>(15,969)</b> | <b>(4,608)</b> |
| <b>Финансова дейност</b>                               |           |                 |                |
| Получени търговски заеми                               |           | 16,335          | -              |
| Изплатени търговски заеми                              |           | (2,738)         | (2,543)        |
| Получени лихви                                         |           | -               | 354            |
| Изплатени лихви                                        |           | (597)           | (642)          |
| <b>Паричен поток от финансова дейност</b>              |           | <b>13,000</b>   | <b>(2,831)</b> |
| Нетно изменение на парите и паричните еквиваленти      |           | 2,424           | (3,691)        |
| Пари и парични еквиваленти към 1 януари                |           | 1,836           | 5,527          |
| <b>Пари и парични еквиваленти към 31 декември</b>      | <b>15</b> | <b>4,260</b>    | <b>1,836</b>   |

Бележките на страници 5 до 22 са неразделна част от този финансов отчет.

  
 Адина Уелш  
 Управител

  
 Николай Верник  
 правител

Съгласно независим одит

  
 Добрина Калаянова  
 Управител

КПМГ България ООД

  
 Пламена Бълчева  
 Вистра Корпорейт Сървисис ЕООД  
 Съставител

  
 Мария Пенева  
 Регистриран одитор



## Бележки към финансовия отчет

### 1. Значими счетоводни политики

#### Дружеството

Наименование на предприятието: "ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД.

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на извършване на стопанска дейност: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Дружеството притежава бизнес център, изградена върху собствен парцел в София.

Предметът на дейност на Дружеството основно се изразява в експлоатация и отдаване под наем на гореспоменатия бизнес център в София на бул. "Никола Вапцаров" № 55.

Дружеството е собственост на РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ, като последното е собственик на 100% от капитала на Дружеството.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от ръководството на 25 март 2015 година.

#### (а) Изразяване за съответствие

Тези финансови отчети са изготвени в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, приложими в България.

#### (б) База за оценяване

Дружеството е изготвило този отчет на база на историческата стойност.

#### (в) Функционална и презентационна валута

Функционална и презентационна валута на Дружеството е Българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в Български лева, закръглени до хиляда.

#### (г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансов отчет в съответствие с Национални стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, изисква Ръководството на Дружеството да взема решения и да направи преценки и предположения, които оказват влияние на счетоводните политики, както и на сумите на отчетените активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от тези преценки.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Промени на счетоводните оценки се признават в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещи периоди.

#### (д) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие.

Ръководството предвижда, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране (парични потоци от оперативна дейност и договори за финансиране) ще са адекватни за ликвидните нужди на Дружеството през следващата 2015 година.

Основния кредитор на Дружеството, групата Райфайзен Банк (RBI AG), е и негов собственик.

## Бележки към финансовия отчет

### Значими счетоводни политики (продължение)

#### (е) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции, се отчитат в печалби и загуби. Непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, които се представят по тяхната справедлива стойност, се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на тяхното установяване.

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

#### (ж) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете.

#### (и) Първоначално признаване

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка по модела цена на придобиване на СС 40 *Инвестиционни имоти*.

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

#### (ii) Последващи разходи

Разходи, възникнали, за да се подмени главен компонент на инвестиционен имот се капитализират и се отчитат отделно. Разходите за основен ремонт се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в отчета за приходи и разходи в момента на възникването им.

#### (iii) Амортизация

Амортизация се начислява в печалби и загуби на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| • Сгради и конструкции     | 25 години |
| • Машини и оборудване      | 5 години  |
| • Стопански инвентар       | 7 години  |
| • Други дълготрайни активи | 7 години  |

## Бележки към финансовия отчет

### Значими счетоводни политики (продължение)

#### (з) Дълготрайни материални активи

##### (i) Собствени активи

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване. Цената на придобиване се формира от покупната цена, включително начислените мита, митнически такси и всички други невъзстановими данъци по доставката, както и от разходите по въвеждането на съответния актив в експлоатация.

Последващото отчитане на дълготрайни материални активи се осъществява по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуба от обезценка.

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

##### (ii) Последващи разходи

Извършените разходи за замяна на част от имот, машина, съоръжение или оборудване, отчетени отделно, включително основен преглед и цялостен ремонт, се капитализират. Последващи разходи се капитализират само в случаите, когато водят до увеличаване на бъдещите икономически изгоди от актива. Всички останали разходи се признават в печалби и загуби в момента на тяхното извършване.

##### (iii) Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за приходите и разходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Определения полезен живот е както следва:

- |                            |          |
|----------------------------|----------|
| • Машини и оборудване      | 5 години |
| • Стопански инвентар       | 7 години |
| • Други дълготрайни активи | 7 години |
| • Компютърна техника       | 2 години |

#### (п) Нематериални активи

##### (i) Първоначално признаване

Нематериални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

##### (ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи, включително разходи за вътрешно генерирани репутация и търговски марки, се признават като разход в момента на тяхното възникване.

## Бележки към финансовия отчет

### Значими счетоводни политики (продължение)

#### (ii) Нематериални активи (продължение)

##### (iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходите и разходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина, предвиден от ръководството. Амортизацията се преустановява, когато активът е отписан. Очаквания срок на полезен живот, в години, е както следва:

- Софтуер 2 години

##### (iv) Положителна търговска репутация

Положителната репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот. Възприетият метод на амортизация е линейния метод на амортизация с полезен живот от 20 години.

#### (ii) Финансови инструменти

##### (i) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми, търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти първоначално се отчитат по справедлива стойност плюс, за инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата, всички отнасящи се разходи по придобиването. След първоначалното признаване недеривативните финансови инструменти се отчитат както е описано по-долу.

##### *Търговски и други вземания*

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност, намалена със загуба от обезценка. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност, намалена със загуба от обезценка.

##### *Пари и парични еквиваленти*

Парите и паричните еквиваленти включват налични парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък. Банкови депозити с падеж над 3 месеца не се третираат като пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

##### *Други*

Други недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загубите от обезценки.

## Бележки към финансовия отчет

### Значими счетоводни политики (продължение)

---

**(ii) Финансови инструменти (продължение)**

***Търговски и други задължения***

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните задължения се представят по номинална стойност.

**(ii) Деривативни финансови инструменти**

Съгласно политиката си за контролиране на финансовия риск Дружеството не използва деривативни финансови инструменти.

**(к) Приходи**

Приходите от предоставени услуги се признават в печалби и загуби пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

**(i) Приходи от наеми**

Приходите от оперативен лизинг (наем) се признават в печалби и загуби ежемесечно, пропорционално на срока на договора за наем.

**(л) Разходи**

**(i) Разходи за дейността**

Разходите за дейността се признават в момента на тяхното възникване.

**(ii) Нетни финансови разходи**

Нетните финансови разходи включват дължими лихви по заеми, начислявани по метода на ефективната лихва за заемите и кредити от банкови институции и по метода на номиналната лихва за заемите от акционери и свързани лица, получени лихви от вложени средства, и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси и печалби и загуби от хеджиращи инструменти, които се начисляват в отчета за приходите и разходите.

Приход от лихви се начислява в печалби и загуби, като се взема предвид ефективния приход от актива.

## Бележки към финансовия отчет

### Значими счетоводни политики (продължение)

#### (м) Данък върху печалбата

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 до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели. Отсрочените данъци се изчисляват като се използват данъчни ставки, в сила или които се очаква да влязат в сила към датата на изготвяне на отчета при реализиране на временните разлики.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

## Бележки към финансовия отчет

### 2. Приходи от дейността

В хиляди лева

|                                            | 2014         | 2013         |
|--------------------------------------------|--------------|--------------|
| Приходи от наеми                           | 4,170        | 4,365        |
| Приходи от префактурирани комунални услуги | 1,383        | 1,402        |
| Приходи от префактурирани подобрения       | 4            | 4            |
| Други                                      | 4            | 43           |
|                                            | <u>5,561</u> | <u>5,814</u> |

### 3. Разходи за материали и външни услуги

В хиляди лева

|                                                        | 2014         | 2013         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Разходи за материали                                   | 313          | 337          |
| Разходи за услуги по управление на инвестиционния имот | 430          | 408          |
| Общи разходи за техническа поддръжка                   | 398          | 459          |
| Охрана                                                 | 175          | 177          |
| Такса смет                                             | 123          | 132          |
| Данък сгради                                           | 26           | 26           |
| Почистване на общи площи                               | 84           | 99           |
| Оперативни разходи                                     | 159          | 151          |
| Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги         | 28           | 28           |
| Ремонтни услуги                                        | 5            | 6            |
| Правни и консултантски услуги                          | 56           | 61           |
| Счетоводни и одиторски услуги                          | 30           | 30           |
| Разходи за реклама                                     | 6            | 18           |
| Други разходи за външни услуги                         | 80           | 27           |
|                                                        | <u>1,913</u> | <u>1,959</u> |

### 4. Разходи за персонала

В хиляди лева

|                          | 2014     | 2013     |
|--------------------------|----------|----------|
| Заплати и възнаграждения | 3        | 8        |
|                          | <u>3</u> | <u>8</u> |

Управителя на Дружеството получава възнаграждение по договор за управление.

### 5. Разходи за амортизация

В хиляди лева

|                                                         |        | 2014         | 2013         |
|---------------------------------------------------------|--------|--------------|--------------|
| Разходи за амортизации на дълготрайни материални активи | Бел. 9 | 19           | 19           |
| Амортизация на инвестиционен имот                       | 10     | 988          | 988          |
| Амортизация на положителна репутация                    | 11     | 355          | 355          |
|                                                         |        | <u>1,362</u> | <u>1,362</u> |

## Бележки към финансовия отчет

### 6. Други оперативни разходи

В хиляди лева

2014

2013

ДДС /непризнато право по съдебен ред на ДДС за възстановяване

-

114

Други разходи

10

23

10

137

### 7. Финансови разходи / приходи

В хиляди лева

2014

2013

Разходи за лихви

815

642

Финансови разходи

65

32

Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове

8

2

Общо финансови разходи

888

676

Приходи от лихви

-

357

Общо финансови приходи

-

357

Нетни финансови разходи

888

319

### 8. Разходи за данъци

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

2014

2013

Текущ данък

Данък за текущата година

186

251

Движение на отсрочените данъци

Възникване и обратно проявление на временни разлики

2

1

Общо разход за данък върху печалбата

188

252

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

2014

2013

Печалба/(загуба) преди данъци

1,385

2,029

Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка

10%

139

10%

203

Отстъпка от данък

0.07%

(1)

0.05%

(1)

Разходи, непризнати за данъчни цели

1.01%

14

0.7%

14

Амортизация на положителна репутация

2.60%

36

1.77%

36

Ефективна данъчна ставка

13.68%

188

12.52%

252

## Бележки към финансовия отчет

### 9. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

| <i>В хиляди лева</i>                     | Съоръжения,<br>машини и<br>оборудване | Разходи за<br>придобиване<br>на ДМА | Общо     |
|------------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|----------|
| <b>Отчетна стойност</b>                  |                                       |                                     |          |
| Баланс към 1 януари 2013                 | 423                                   | 1,981                               | 2,404    |
| Придобити активи                         | 31                                    | 3,809                               | 3,840    |
| Баланс към 31 декември 2013              | 454                                   | 5,790                               | 6,244    |
| Баланс към 1 януари 2014                 | 454                                   | 5,790                               | 6,244    |
| Придобити активи                         | -                                     | 15,969                              | 15,969   |
| Отписани активи                          | -                                     | (21,041)                            | (21,041) |
| Баланс към 31 декември 2014              | 454                                   | 718                                 | 1,172    |
| <b>Амортизация и загуби от обезценка</b> |                                       |                                     |          |
| Баланс към 1 януари 2013                 | 365                                   | -                                   | 365      |
| Амортизация за периода                   | 19                                    | -                                   | 19       |
| Баланс към 31 декември 2013              | 384                                   | -                                   | 384      |
| Баланс към 1 януари 2014                 | 384                                   | -                                   | 384      |
| Амортизация за периода                   | 19                                    | -                                   | 19       |
| Баланс към 31 декември 2014              | 403                                   | -                                   | 403      |
| <b>Балансова стойност</b>                |                                       |                                     |          |
| Към 31 декември 2013                     | 70                                    | 5,790                               | 5,860    |
| Към 31 декември 2014                     | 51                                    | 718                                 | 769      |

Разходите за придобиване на дълготрайни материали активи са свързани с изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 3. Дружеството през 2011 г. разрушава частично Фаза 0 от комплекс Експо 2000, което е първоначален етап от изграждането на Фаза 3 в бизнес център Експо 2000. В средата на 2013 година започват строителни дейности по изграждането на Фаза 3. В края на 2014 г. строителството на Фаза 3 е завършено и сградата е заприходена в баланса на дружеството като инвестиционен имот. Към края на отчетния период се отчитат разходи за придобиване на ДМА по довършителни дейности свързани с Фаза 3 и започналите дейности по изграждане на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 4.

## Бележки към финансовия отчет

### 10. Инвестиционни имоти

В хиляди лева

|                             | Земни | Сгради | Общо   |
|-----------------------------|-------|--------|--------|
| <b>Отчетна стойност</b>     |       |        |        |
| Баланс към 1 януари 2013    | 430   | 24,593 | 25,023 |
| Придобити/Подобрения активи | -     | -      | -      |
| Баланс към 31 декември 2013 | 430   | 24,593 | 25,023 |
| Баланс към 1 януари 2014    | 430   | 24,593 | 25,023 |
| Придобити/Подобрения активи | -     | 20,221 | 20,221 |
| Баланс към 31 декември 2014 | 430   | 44,814 | 45,244 |
| <b>Амортизация</b>          |       |        |        |
| Баланс към 1 януари 2013    | -     | 5,962  | 5,962  |
| Амортизация за годината     | -     | 988    | 988    |
| Баланс към 31 декември 2013 | -     | 6,950  | 6,950  |
| Баланс към 1 януари 2014    | -     | 6,950  | 6,950  |
| Амортизация за годината     | -     | 988    | 988    |
| Баланс към 31 декември 2014 | -     | 7,938  | 7,938  |
| <b>Балансова стойност</b>   |       |        |        |
| Към 31 декември 2013        | 430   | 17,643 | 18,073 |
| Към 31 декември 2014        | 430   | 36,876 | 37,306 |

Дружеството е заложило в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ следните собствени активи с оглед отпуснатите заеми описани в бележка 17:

- Урегулиран поземлен имот с площ 17,067.35 кв.м.
- Комплекс «ЕКСПО - 2000», с разгърната застроена площ от 7,282.10 кв.м, състоящ се от: двуетажна сграда с РЗП 2,867 кв.м.; едноетажна сграда с РЗП 764 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 2,242.60 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 581.50 кв.м.; ресторант с РЗП 474 кв.м.; кафе с РЗП 90 кв.м. и мезонетен апартамент с РЗП 263 кв.м.
- Офис сграда ЕКСПО 2000, с подземни гаражи, трафопост и кабели 10KV с обща РЗП 9,734.74 кв.м.

## Бележки към финансовия отчет

### 11. Търговска репутация и други нематериални активи

| <i>В хиляди лева</i>        | <b>Програмни<br/>продукти</b> | <b>Търговска<br/>репутация</b> | <b>Патент</b> | <b>Общо</b> |
|-----------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------|-------------|
| <b>Отчетна стойност</b>     |                               |                                |               |             |
| Баланс към 1 януари 2013    | 2                             | 7,106                          | 1             | 7,109       |
| Баланс към 31 декември 2013 | 2                             | 7,106                          | 1             | 7,109       |
| Баланс към 1 януари 2014    | 2                             | 7,106                          | 1             | 7,109       |
| Баланс към 31 декември 2014 | 2                             | 7,106                          | 1             | 7,109       |
| <b>Амортизация</b>          |                               |                                |               |             |
| Баланс към 1 януари 2013    | 1                             | 3,612                          | 1             | 3,614       |
| Амортизация за годината     | -                             | 355                            | -             | 355         |
| Баланс към 31 декември 2013 | 1                             | 3,967                          | 1             | 3,969       |
| Баланс към 1 януари 2014    | 1                             | 3,967                          | 1             | 3,969       |
| Амортизация за годината     | -                             | 355                            | -             | 355         |
| Баланс към 31 декември 2014 | 1                             | 4,322                          | 1             | 4,324       |
| <b>Балансова стойност</b>   |                               |                                |               |             |
| Към 31 декември 2013        | 1                             | 3,139                          | -             | 3,140       |
| Към 31 декември 2014        | 1                             | 2,784                          | -             | 2,785       |

Във връзка с извършеното вливане на „Кампус Риал Естейт“ ЕООД в „Експо 2000 Риъл Естейт“ ЕООД от 09.10.2002 г. предприятието-правоприемник отразява в актива на баланса си търговска репутация с отчетна стойност 7,105,778 лева.

## Бележки към финансовия отчет

### 12. Отсрочени данъчни активи и пасиви

#### Отсрочени данъчни активи и пасиви, признати в баланса

Отсрочени данъчни активи и пасиви се отнасят за:

| В хиляди лева                   | Активи |      | Пасиви |      | Нетен размер |      |
|---------------------------------|--------|------|--------|------|--------------|------|
|                                 | 2014   | 2013 | 2014   | 2013 | 2014         | 2013 |
| Вземания                        | 4      | 6    | -      | -    | 4            | 6    |
| Нетни данъчни активи / (пасиви) | 4      | 6    | -      | -    | 4            | 6    |

Приложимата данъчна ставка е тази, определена със Закона за корпоративното подоходно облагане, която е в размер на 10% и е в сила през 2014 година.

#### Движение на отсрочените данъчни активи

| В хиляди лева         | Признати в:         |     |                      |
|-----------------------|---------------------|-----|----------------------|
|                       | Баланс<br>1.01.2013 | ОПР | Баланс<br>31.12.2013 |
| Обезценка на вземания | 7                   | (1) | 6                    |
|                       | 7                   | (1) | 6                    |

| В хиляди лева         | Признати в:         |     |                      |
|-----------------------|---------------------|-----|----------------------|
|                       | Баланс<br>1.01.2014 | ОПР | Баланс<br>31.12.2014 |
| Обезценка на вземания | 6                   | (2) | 4                    |
|                       | 6                   | (2) | 4                    |

## Бележки към финансовия отчет

### 13. Търговски и други вземания

В хиляди лева

|                       | 2014       | 2013         |
|-----------------------|------------|--------------|
| Вземания от клиенти   | 226        | 301          |
| Обезценка на вземания | (20)       | (32)         |
| Аванси към доставчици | -          | 1,335        |
| ДДС за възстановяване | 78         | 188          |
|                       | <u>284</u> | <u>1,792</u> |

### 14. Разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева

|                                     | 2014       | 2013       |
|-------------------------------------|------------|------------|
| Разходи за подобрения на офиси      | 201        | 283        |
| Предплатени разходи за природен газ | 18         | 15         |
| Други                               | 105        | 18         |
|                                     | <u>324</u> | <u>316</u> |

### 15. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

|                                 | 2014         | 2013         |
|---------------------------------|--------------|--------------|
| Наличности по банкови сметки    | 4,260        | 1,836        |
| Общо пари и парични еквиваленти | <u>4,260</u> | <u>1,836</u> |

Притежаваните от Дружеството банкови сметки в Райфайзенбанк (България) ЕАД са заложиени като обезпечение в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

### 16. Капитал и резерви

#### Регистриран (основен) капитал

Към 31 декември 2014 година дружествения капитал е с номинална стойност 5,877 хил. лева (2013: 5,877 хил.лв) е 100 % собственост на Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ. Капиталът е разпределен в 587,749 /петстотин осимдесет и седем хиляди седемстотин четирдесет и девет/ дяла, всеки по 10 /десет/ лева.

Дружеството е учредило особен залог върху 200 дяла, с номинална стойност 50 лева всеки, на обща стойност 10,000 лева, в полза на Райфайзен Банк Интернешънъл АГ.

## Бележки към финансовия отчет

### 17. Лихвени кредити и заеми

Тази бележка представя заключителните салда по заемите от акционери и свързани лица:

#### Дългосрочни заеми

| В хиляди лева                            | 2014          | 2013          |
|------------------------------------------|---------------|---------------|
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А | 880           | 2,053         |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В | 13,960        | 15,916        |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ       | 1,956         | 1,956         |
|                                          | <u>16,796</u> | <u>19,925</u> |

#### Краткосрочна част по дългосрочни заеми

| В хиляди лева                                | 2014          | 2013         |
|----------------------------------------------|---------------|--------------|
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А     | 1,173         | 1,173        |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В     | 1,956         | 1,565        |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш С и D | 16,758        | -            |
|                                              | <u>19,887</u> | <u>2,738</u> |

| Лихвени кредити и заеми                      | Номинален лихвен процент | Матуритет |
|----------------------------------------------|--------------------------|-----------|
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш А     | Euribor + 2.55%          | 2016      |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш В     | Euribor + 2.55%          | 2016      |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ           | Euribor + 1.25%          | -         |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – транш С и D | Euribor + 2.75%          | 2015      |

Заемите на Дружеството получени от Райфайзен Банк Интернешънъл АГ са обезпечени със залог на земята собственост на Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД както и залог на прилежащите сгради на обща стойност 21,850 хил. евро.

Дружеството понастоящем не разполага с достатъчно средства за покриване на своите краткосрочни задължения към Райфайзен Банк Интернешънъл АГ. Ако падежът на банковия заем (транш С и D) не бъде удължен, има съществена несигурност, която може да доведе до значителни съмнения относно способността на дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

## Бележки към финансовия отчет

### 18. Търговски и други задължения

| В хиляди лева                | 2014       | 2013       |
|------------------------------|------------|------------|
| Задължения към свързани лица | 37         | 16         |
| Задължения към доставчици    | 331        | 755        |
| Други                        | -          | 7          |
|                              | <u>368</u> | <u>778</u> |

### 19. Финансови инструменти

#### Управление на финансовия риск

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

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена 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.

#### (i) Кредитен риск

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

##### Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за индустрията или за съответната пазар, на който оперира Дружеството.

##### Търговски и други вземания

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане, присъщ за индустрията или за съответната държава. Няма концентрация на кредитен риск в един значим клиент.

Към датата на отчета няма значителна концентрация на кредитен риск. Максимално поетия кредитен риск представлява балансовата стойност на финансовите активи, включително вземания от свързани лица, които към датата на отчета са:

## Бележки към финансовия отчет

### 19. Финансови инструменти, продължение

| В хиляди лева                                    | Бележка | Балансова стойност |              |
|--------------------------------------------------|---------|--------------------|--------------|
|                                                  |         | 2014               | 2013         |
| Търговски и други вземания                       | 13      | 284                | 1,792        |
| Парични средства по разплащателни сметки и банки | 15      | 4,260              | 1,836        |
|                                                  |         | <u>4,544</u>       | <u>3,628</u> |

#### (ii) Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

| 2014                                     |      | Баланс   | Догово   | До 6     | 6-12    | 1-2      | 2-5      | Над 5 |
|------------------------------------------|------|----------|----------|----------|---------|----------|----------|-------|
|                                          |      | ва       | рени     | месеца   | месеца  | год      | год      | год   |
|                                          |      | стойност | пар.     |          |         |          |          |       |
|                                          |      |          | потоци   |          |         |          |          |       |
| В хиляди лева                            | Бел. | 2014     |          |          |         |          |          |       |
| Търговски задължения                     | 18   | 368      | (368)    | (368)    | -       | -        | -        | -     |
| Задължения по депозити на наематели      |      | 1,046    | (1,046)  | -        | -       | -        | (1,046)  | -     |
| Лихвени кредити и заеми от свързани лица | 17   | 36,683   | (37,922) | (18,005) | (2,578) | (15,266) | (2,073)  | -     |
| 2013                                     |      | Баланс   | Догово   | До 6     | 6-12    | 1-2      | 2-5      | Над 5 |
|                                          |      | ва       | рени     | месеца   | месеца  | год      | год      | год   |
|                                          |      | стойност | пар.     |          |         |          |          |       |
|                                          |      |          | потоци   |          |         |          |          |       |
| В хиляди лева                            | Бел. | 2013     |          |          |         |          |          |       |
| Търговски задължения                     | 18   | 771      | (771)    | (771)    | -       | -        | -        | -     |
| Задължения по депозити на наематели      |      | 1,087    | (1,087)  | -        | -       | -        | (1,087)  | -     |
| Лихвени кредити и заеми от свързани лица | 17   | 22,663   | (29,162) | (6,169)  | (263)   | (4,786)  | (17,944) | -     |

#### (iii) Пазарен риск

Пазарният риск е рискът, че при промяна на пазарните цени, като чуждестранна валута или лихвени проценти, доходът на Дружеството ще бъде засегнат. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията на такъв риск в приемливи граници.

##### Валутен риск

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като финансовите му активи и пасиви са деноминирани в лева/евро.

##### Лихвен риск

Дружеството е изложено на значим риск от промяна на лихвените проценти, тъй като всички банкови кредити са при плаващ лихвен процент, зависещ от EURIBOR.

При увеличение на лихвените проценти с 100 базисни пункта (1%) ефекта върху финансовия резултат, преди данъци, към 31 декември 2014 година би бил загуба от 367 хиляди лева (31 декември 2013: загуба от 227 хиляди лева). При намаление на лихвените проценти с 100 базисни пункта (1%) ефекта върху финансовия резултат, преди данъци, към 31 декември 2014 година би бил печалба от 367 хиляди лева (31 декември 2013: печалба от 227 хиляди лева).

## Бележки към финансовия отчет

### 19. Финансови инструменти, продължение

#### Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

### 20. Свързани лица

#### Идентификация на свързаните лица

Дружеството е свързано лице със следните компании:

- Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ;
- Про Инвест Да Винчи (България) ЕООД;
- Райфайзенбанк (България) ЕАД;
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт България ЕООД;
- Мол Варна ЕАД.

#### Транзакции със свързаните лица

В хиляди лева

##### Продажби/(покупки)

|                                                                           | 2014    | 2013    |
|---------------------------------------------------------------------------|---------|---------|
| Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги | (384)   | (293)   |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – лихви по заем                            | (777)   | (620)   |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – лихви по заем                        | (37)    | (22)    |
| Райфайзенбанк (България) ЕАД – предоставяне на офис под наем              | 2,925   | 2,409   |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – приходи от наем                      | 48      | 40      |
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ – изплатен заем                            | (2,738) | (2,543) |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ЕООД – предоставени управленски услуги      | (133)   | (158)   |

## Бележки към финансовия отчет

### 20. Свързани лица (продължение)

Крайните салда на задължения и вземания към и от свързани лица са както следва:

*В хиляди лева*

| Задължения и вземания                                                     | 31 декември 2014 | 31 декември 2013 |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия – задължения по лихви и кредит    | (34,727)         | (20,707)         |
| Райфайзен Пропърти Интернешънъл ГмбХ – управленски и консултантски услуги | (37)             | (16)             |
| Райфайзенбанк (България) ЕАД – вземания от предоставени площи под наем    | 29               | -                |
| Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ – главница на заем                     | (1,956)          | (1,956)          |
|                                                                           | <u>(36,691)</u>  | <u>(22,679)</u>  |

Дружеството също така е в отношение на свързани лица със своите директори (управители).

През 2014 година начислените възнаграждения от Дружеството в полза на неговите директори е 3 хиляди лева (2013: 8 хиляди лева).

### 21. Събития след датата на баланса

Няма настъпили съществени събития след датата на баланса, изискващи корекции или оповестяване в този финансов отчет.



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](mailto:bg-office@kpmg.com)  
Интернет [www.kpmg.bg](http://www.kpmg.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До собственика на  
"Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД ("Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2014 година, отчетите за приходите и разходите, за собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележките, включващи обобщено оповестяване на съществени 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 Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приложими в България, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

#### *Отговорност на одитора*

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето квалифицирано одиторско мнение.

### *База за изразяване на квалифицирано мнение*

- 1 Към 31 декември 2014 година Дружеството отчита положителна търговска репутация с балансова стойност в размер на 2,783 хиляди лева (31 декември 2013 година: 3,139 хиляди лева). Дружеството амортизира тази положителна репутация на линейна база за период от 20 години. Съгласно Счетоводен стандарт 22 *Отчитане на бизнес комбинации* призната положителна репутация се амортизира на систематична база по време на полезния ѝ живот, отразявайки начина, по който се очаква да се консумират бъдещите икономически изгоди, но за период не по-дълъг от 5 години, освен в редките случаи когато има убедителни доказателства, че този период трябва да е по-голям. Ръководството не е предоставило документиран анализ за това, че този период следва да е по-дълъг за Дружеството, поради което ние не бяхме в състояние да определим дали са необходими някакви корекции на посочените във финансовия отчет стойности на положителната репутация, нетната загуба за периода и натрупаните печалби и загуби към и за годината, завършваща на 31 декември 2014 година, както и на представените съответстващи данни към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 година. Нашето одиторско мнение върху финансовия отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 година, изразено на 14 май 2014 година е квалифицирано по съответен начин.
- 2 Кредитите отпуснати на Дружеството се отчитат по тяхната номинална стойност. Съгласно изискванията на Счетоводен Стандарт 32 – *Финансови инструменти* след първоначалното признаване Дружеството е следвало да оценява получените кредитите по тяхната амортизируема стойност. Такава оценка не е била извършена към 31 декември 2014 година и 31 декември 2013 година. Ръководството на Дружеството не разполага с точна информация относно паричните потоци на заемите. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да установим дали са необходими някакви корекции на стойността и представянето на заемите, разходите за лихви, нетната загуба за текущата и натрупаните печалби и загуби, включени във финансовия отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2014 година, както и на представените съответстващи данни към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 година. Нашето одиторско мнение върху финансовия отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2013 година, изразено на 14 май 2014 година е квалифицирано по съответен начин.

### *Квалифицирано мнение*

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпросите, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2014 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, приложими в България.

### *Параграф за обръщане на внимание*

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на бележка 17 към финансовия отчет, където е оповестено, че Дружеството понастоящем не разполага с достатъчно парични средства за покриване на своите краткосрочни задължения към Райфайзен Банк Интернешънъл АГ. Ако падежът на банковия заем не бъде предоговорен,

съществува съществена несигурност, която може да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

#### **Доклад по други правни и надзорни изисквания**

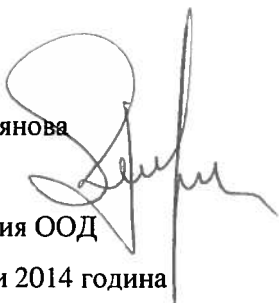
*Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството*

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2014. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 25 март 2015 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Добринка Калоянова  
Управител

КПМГ България ООД

София, 30 юни 2014 година



Мария Пенева  
Регистриран одитор

