

**ДО
АКЦИОНЕРИТЕ
на „ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ” АД
гр. София**

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
Анка Тодорова Терзиева – диплома № 106**

Доклад върху финансовия отчет

Извърших одит на приложения индивидуален финансов отчет на „ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ” АД гр. София, включващ отчет за финансовото състояние към 31.12.2013 година, и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и други пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност 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 финансовия отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Моята отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основащо се на извършения от мен одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че да се убеди в разумна степен на сигурност доколко финансовия 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 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 на финансовия отчет.

Считам, че извършения от мен одит представя достатъчна и подходяща база за изразеното от мен одиторско мнение.

Мнение

По мое мнение, индивидуалният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на „ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ” АД гр. София към 31.12.2013 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на чл. 38, ал. 4 от Закона за счетоводството, се запознах със съдържанието на приложения доклад за дейността за 2013 година. По мое мнение представеният от ръководството годишен доклад за дейността е в съответствие, във всички съществени аспекти, с финансовия отчет за 2013 година.

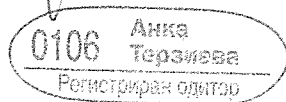
14.03.2014 година

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР:

(Анка Терзиева)

Диплома № 0106 по списъка на ИДЕС

Адрес: гр.Сливен, бул. „Цар Асвободител” №4”А” 10



ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 дек 2013 г.

		BGN'000	
	Приложения	31 дек 2013	31 дек 2012
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Инвестиции в дъщерни дружества	3.01	64 827	67 662
Активи по отсрочени данъци	3.02	421	336
Общо нетекущи активи		<u>65 248</u>	<u>67 998</u>
<i>Текущи активи</i>			
Предоставени заеми на свързани предприятия	3.03	6 150	6 637
Пари и парични еквиваленти	3.04	508	258
Общо текущи активи		<u>6 658</u>	<u>6 895</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>71 906</u>	<u>74 893</u>
ПАСИВИ			
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Банкови заеми	3.05	5 996	8 278
Общо нетекущи пасиви		<u>5 996</u>	<u>8 278</u>
<i>Текущи пасиви</i>			
Текущ дял от банкови заеми	3.05	2 327	2 561
Задължения към свързани предприятия	3.06	12 156	8 572
Търговски задължения	3.07	9 933	10 386
Задължения към персонала	3.08	1	2
Данъчни задължения	3.09	1	-
Общо текущи пасиви		<u>24 418</u>	<u>21 521</u>
ОБЩО ПАСИВИ		<u>30 414</u>	<u>29 799</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Основен капитал	3.10	50	50
Неразпределена печалба	3.11	41 437	45 039
Резерви	3.12	5	5
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>41 492</u>	<u>45 094</u>
ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ		<u>71 906</u>	<u>74 893</u>

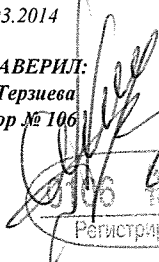
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Този финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на "ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ" АД на 19.02.2014 г.

Дата на изготвяне : 17.02.2014

Дата на заверка : 14.03.2014

ЗАВЕРИЛ:
Анка Терзиева
Регистриран одитор № 106


Анка Терзиева
Регистриран одитор

Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

за периода, завършващ на 31 дек 2013 г.

		BGN'000	
	Приложения	2013	2012
Брутна печалба		-	-
Други приходи от дейността	4.01	1 066	814
Административни разходи	4.02	(2 870)	(36)
Други разходи	4.03	(339)	(333)
Загуба (печалба) от оперативната дейност		(2 143)	445
Финансови разходи	4.04	(1 544)	(1 539)
Загуба от обичайната дейност		<u>(3 687)</u>	<u>(1 094)</u>
Нетна загуба преди данъци върху печалбата		<u>(3 687)</u>	<u>(1 094)</u>
Икономия от данъци	4.05	85	109
Загуба за периода от продължаващи дейности		<u>(3 602)</u>	<u>(985)</u>
Нетна загуба		<u>(3 602)</u>	<u>(985)</u>
ОБЩ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(3 602)	(985)

Нетна загуба на акция:

Нетна загуба на акция за периода от продължаващи дейности	4.06	(36 020.00)	(9 850.00)
---	------	--------------	-------------

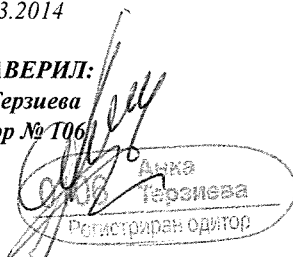
Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Този финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на "ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ" АД на 19.02.2014 г.

Дата на изготвяне : 17.02.2014

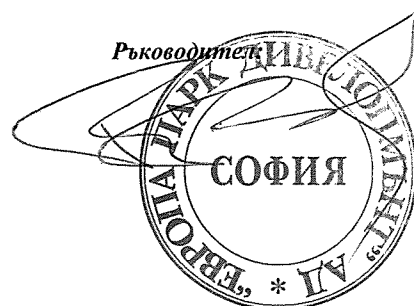
Дата на заверка : 14.03.2014

ЗАВЕРИЛ:
Анка Терзиева
Регистриран одитор № 106



Съставител:

Ръководител



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода, завършващ на 31 дек 2013 г.

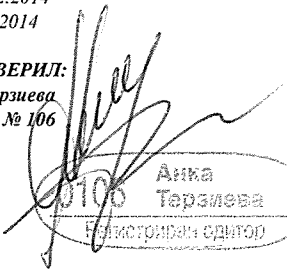
	BGN'000	
	2013	2012
<u>Парични потоци от оперативна дейност</u>		
Плащания към доставчици	(11)	(12)
Парични наличности, получени от оперативна дейност	(11)	(12)
Парични потоци свързани с лихви, комисионни и други подобни	(1)	(2)
Плащания свързани с трудови възнаграждения	(26)	(69)
Положителни и отрицателни валутни курсови разлики	(1)	
Други постъпления от основна дейност		(1)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	<u>(39)</u>	<u>(84)</u>
<u>Парични потоци от инвестиционната дейност</u>		
Получени лихви		733
Предоставени кредити на свързани лица	(85)	(2 754)
Възстановени кредити от свързани лица	879	2 351
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	<u>794</u>	<u>330</u>
<u>Парични потоци от финансови дейности</u>		
Погашения на дългосрочни банкови кредити	(2 514)	(2 476)
Постъпления от краткосрочни кредити от свързани предприятия	4 036	6 397
Погашения на краткосрочни кредити от свързани предприятия	(948)	(676)
Погашения на предоставени заеми		(2 543)
Погашения на лихви	(1 051)	(1 270)
Други финансови приходи/разходи	(28)	(35)
Нетни парични потоци от финансова дейност	<u>(505)</u>	<u>(603)</u>
Нетно увеличение (намаление) на парични наличности и еквиваленти за периода	<u>250</u>	<u>(357)</u>
Парични наличности и еквиваленти в началото на периода	258	615
Парични наличности и еквиваленти към края на отчетния период - 31 дек	508	258

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Този финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на "ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ" АД на 19.02.2014 г.

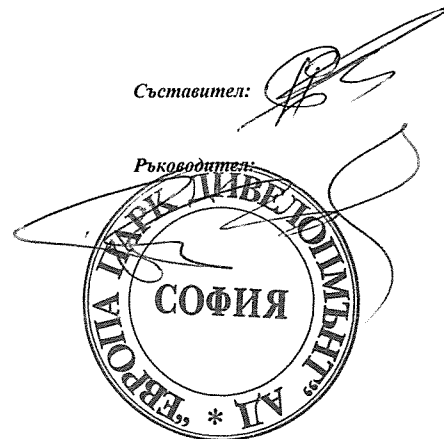
Дата на изготвяне : 17.02.2014
Дата на заверка : 14.03.2014

ЗАВЕРИЛ:
Анка Терзиева
Регистриран одитор № 106


Анка Терзиева
Регистриран одитор

Съставител:

Ръководител:



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
за периода, завършващ на 31 дек 2013 г.

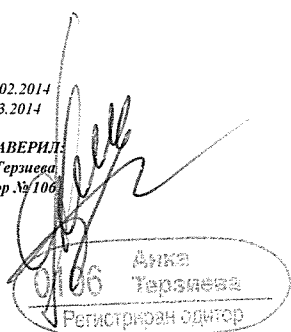
Съдържание	BGN'000										Общо
	Основен капитал	Внесен капитал	Изкупени собствени акции	Премия резерв	Неразпределена печалба	Резерви от преоценки	Резерви	Валутно-курсови разлики от превеждане на отчети на чуждестранна дейност	От финансови активи на разположение за продажба	От хеджиране на паричен поток	
Салдо към 01.01.2012 г.	50	38	-	-	46 024	-	5	-	-	-	46 117
Пренчислено начално салдо	50	38	-	-	46 024	-	5	-	-	-	46 117
Внесен основен капитал		(38)									(38)
Общ всеобхватен доход за периода					(985)	-	-	-	-	-	(985)
Салдо към 31.12.2012 г.	50	-	-	-	45 039	-	5	-	-	-	45 094
Салдо към 01.01.2013 г.	50	-	-	-	45 039	-	5	-	-	-	45 094
Пренчислено начално салдо	50	-	-	-	45 039	-	5	-	-	-	45 094
Общ всеобхватен доход за периода					(3 602)	-	-	-	-	-	(3 602)
Салдо към 31.12.2013 г.	50	-	-	-	41 437	-	5	-	-	-	41 492

Приложенията са неразделна част от финансовия отчет.

Този финансов отчет е одобрен от Съвета на директорите на "ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ" АД на 19.02.2014 г.

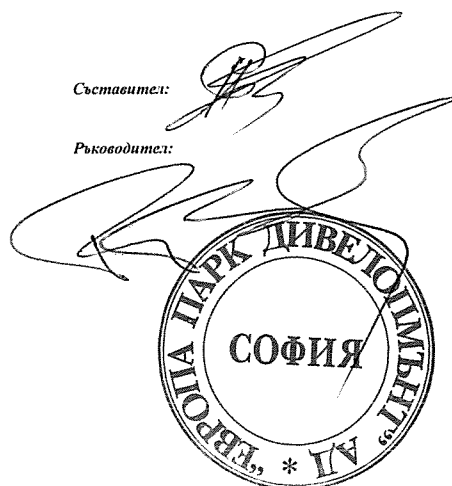
Дата на изготвяне : 17.02.2014
Дата на заверка : 14.03.2014

ЗАВЕРИЛ:
Анка Терзиева
Регистриран одитор № 106



Съставител:

Ръководител:



3.01 Инвестиции в дъщерни дружества

	BGN'000	
	31 дек 2013	31 дек 2012
В началото на периода		
Балансова стойност	67 662	67 662
Преоценки	(2 835)	-
Намаление	(2 835)	-
В края на периода		
Балансова стойност	64 827	67 662

Анализ на инвестициите в дъщерни дружества

	31 дек 2013					31 дек 2012				
Наименование на предприятията, в които са съучастията	Процент на съучастнето	Брой дялове	Брой акции	Стойност на съучастнето	Получени дивиденди през годината	Процент на съучастнето	Брой дялове	Брой акции	Стойност на съучастнето	Получени дивиденди през годината
В началото на периода				67 662	-				67 662	-
В страната				67 662	-				67 662	-
Балканкар Среден АД	61.27%	-	1 374 832	57 721	-	61.27%	-	1 374 764	57 721	-
Европа Прак София ЕООД	100.00%	7 106	-	7 106	-	100.00%	7 106	-	7 106	-
Европа Център София ООД	50.00%	2 475	-	2 475	-	50.00%	2 475	-	2 475	-
Европа Тауър София ООД	50.00%	360	-	360	-	50.00%	360	-	360	-
Балканкар Среден АД			10					68		
Преоценки				(2 835)	-				-	-
Намаление				(2 835)	-				-	-
Европа Център София ООД	-50.00%	(2 475)		(2 475)						
Европа Тауър София ООД	-50.00%	(360)		(360)						
В края на периода				64 827	-				67 662	-
В страната				64 827	-				67 662	-
Балканкар Среден АД	61.27%	-	1 374 842	57 721	-	61.27%	-	1 374 832	57 721	-
Европа Прак София ЕООД	100.00%	7 106	-	7 106	-	100.00%	7 106	-	7 106	-
Европа Център София ООД	0.00%	-	-	-	-	50.00%	2 475	-	2 475	-
Европа Тауър София ООД	0.00%	-	-	-	-	50.00%	360	-	360	-
ИНВЕСТИЦИИ В ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА				64 827	-				67 662	-

3.02 Активи по отсрочени данъци

BGN'000

	31 дек 2013		31 дек 2012	
	Временна разлика	Данък	Временна разлика	Данък
Загуба	4214	421	3361	336
Общо активи по отсрочени данъци	4 214	421	3 361	336
АКТИВИ ПО ОТСРОЧЕНИ ДАНЪЦИ	(4 214)	(421)	(3 361)	(336)

3.03 Предоставени заеми на свързани предприятия

BGN'000

Контрагент	31 дек 2013	31 дек 2012
Европа Парк София ЕООД	4 880	5 673
Европа Парк София ЕООД лихви	1 270	964
ПРЕДОСТАВЕНИ ЗАЕМИ НА СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	6 150	6 637

3.04 Пари и парични еквиваленти

BGN'000

	Вид валута	31 дек 2013		31 дек 2012	
		Стойност валута '000	BGN'000	Стойност валута '000	BGN'000
Парични средства в брой			507		256
Каса в левове	BGN	1	1	216	215
	BGN	1	1	216	215
Каса във валута			506		41
Каса във валута EUR	EUR	250	490	1	1
Каса във валута USD	USD	11	16	27	40
Парични средства в разплащателни сметки			1		2
Разплащателна сметка в левове			1		1
Банка Пиреос България АД	BGN	1	1	1	1
Разплащателна сметка във валута			-		1
Банка Пиреос България АД	EUR			1	1
Общо EUR	EUR	-	-	1	1
ПАРИ И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ			508		258

3.05 Банкови заеми

BGN'000

		31 дек 2013	31 дек 2012
Договор дата	04.05.2006		
Общ размер	38500000 евро		
Цел	инвестиционен кредит		
Стойност на главницата	38 500 000		
Кредитополучател	"ЕВРОПА ПАРК ДИВЕЛОПМЪНТ" АД		
Стойност към 31.12.2012	5 542 075		10 839
Погасителен план 2012			10 839
<i>до една година</i>	1 309 480		2 561
<i>над една до три години</i>	4 232 595		8 278
Стойност към 31.12.2013	4 255 554	8 323	
Погасителен план 2013		8 323	
<i>до една година</i>	1 189 888	2 327	
<i>над една до три години</i>	3 065 666	5 996	
БАНКОВИ ЗАЕМИ		5 996	8 278
ТЕКУЩ ДЯЛ ОТ БАНКОВИ ЗАЕМИ		2 327	2 561

3.06 Задължения към свързани предприятия

BGN'000

Свързани предприятия	31 дек 2013						31 дек 2012									
	Доставени активи и услуги	Дивиденди	Предоставени заемн	Покупки	Аванси	Оперативни разчети	Други	Общо	Доставени активи и услуги	Дивиденди	Предоставени и заемн	Покупки	Аванси	Оперативни разчети	Други	Общо
Балканкар Средец АД			1 989				609	2 598			2 052				487	2 539
Адванс Пропъртис ООД			8 986				572	9 558			5 835				198	6 033
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ	-	-	10 975	-	-	-	1 181	12 156	-	-	7 887	-	-	-	685	8 572

3.07 Търговски задължения

BGN'000

Контрагенти	31 дек 2013	31 дек 2012
Задължения към доставчици		
Одит Терзиева		1
ПН	9 933	10 385
Общо задължения към доставчици	9 933	10 386
ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	9 933	10 386

3.08 Задължения към персонала

BGN'000

	31 дек 2013	31 дек 2012
Задължения към персонала	1	2
ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ ПЕРСОНАЛА	1	2

3.09 Данъчни задължения

BGN'000

	31 дек 2013			31 дек 2012		
	Начислени	Платени	Остатък	Начислени	Платени	Остатък
Данъци върху дохода	3	2	1			-
ДАНЪЧНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	3	2	1	-	-	-

3.10 Основен капитал

Акционери	31 дек 2013				31 дек 2012				BGN'000	
	Акции		Номинална стойност		Акции		Номинална стойност		Основен капитал	Стойност BGN'000 към 01 ян 2012
	Увеличение	Намаление	Общо	Увеличение	Намаление	Общо	Увеличение	Намаление		
Кирил Петров Домусчиев	50		50	50		50	500		25 000	25.0
Георги Петров Домусчиев	50		50	50		50	500		25 000	25.0
ОСНОВЕН КАПИТАЛ	-	-	100	100	-	100	-	-	50 000	50

3.11 Неразпределена печалба

BGN'000

	31 дек 2013			31 дек 2012				
	Общ всеобхватен доход за периода	Неразпределена печалба минали периоди	Непокрити загуба	Неразпределена печалба	Общ всеобхватен доход за периода	Неразпределена печалба минали периоди	Непокрити загуба	Неразпределена печалба
Начално салдо	(985)	51 964	(5 940)	45 039	(1 630)	51 964	(4 310)	46 024
Пренчислено начално салдо	(985)	51 964	(5 940)	45 039	(1 630)	51 964	(4 310)	46 024
Резултат преди облагане	(3 687)			(3 687)	(1 094)			(1 094)
Отсрочени данъци	85			85	109			109
Разход за данък	85	-	-	85	109	-	-	109
Загуба за периода	(3 602)	-	-	(3 602)	(985)	-	-	(985)
Общ всеобхватен доход	(3 602)	-	-	(3 602)	(985)	-	-	(985)
Печалби /загуби/ отнесени към минали периоди	985	-	(985)	-	1 630	-	(1 630)	-
НЕРАЗПРЕДЕЛЕНА ПЕЧАЛБА	(3 602)	51 964	(6 925)	41 437	(985)	51 964	(5 940)	45 039

3.12 Резерви

BGN'000

	31 дек 2013			31 дек 2012		
	Законови резерви	Допълнителни резерви	Общо	Законови резерви	Допълнителни резерви	Общо
Начално салдо	5	-	5	5		5
Преизчислено начално салдо	5	-	5	5	-	5
РЕЗЕРВИ	5	-	5	5	-	5

4.01 Други приходи от дейността

BGN'000

	2013			2012		
	Приход	Балансова стойност на продадени активи	Нетен резултат	Приход	Балансова стойност на продадени активи	Нетен резултат
Приходи от лихви в т.ч.	307	x	307	324	x	324
<i>Лихви от свързани предприятия</i>	307	x	307	324	x	324
-	307	x	307	324	x	324
Приходи от валутни операции	759	x	759	490	x	490
ДРУГИ ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	1 066	-	1 066	814	-	814

4.02 Административни разходи

BGN'000

	2013	2012
Разходи за външни услуги	10	10
Одит	6	6
Разходи за наем	4	4
Разходи за заплати	25	26
Разходи за заплати	25	26
Други разходи	2 835	-
Обезценки	2 835	-
АДМИНИСТРАТИВНИ РАЗХОДИ	2 870	36

4.03 Други разходи

BGN'000

	2013	2012
Разходи по валутни операции	310	295
Други финансови разходи	29	38
ДРУГИ РАЗХОДИ	339	333

4.04 Финансови разходи

BGN'000

	2013	2012
Разходи за лихви в т.ч.	1 544	1 539
<i>Лихви на свързани предприятия</i>	496	325
-	122	325
-	374	-
<i>Лихви по краткосрочни заеми</i>	-	8
<i>Лихви по дългосрочни заеми</i>	431	570
<i>Лихви по търговски задължения</i>	617	636
ФИНАНСОВИ РАЗХОДИ	1 544	1 539

4.05 Икономия от данъци

BGN'000

	2013	2012
Отсрочени данъци	85	109
ИКОНОМИЯ ОТ ДАНЪЦИ	85	109

4.06 Нетна загуба на акция за периода от продължаващи дейности

BGN

	2013	2012
Среден брой акции	100	100
Загуба за периода от продължаващи дейности	(3 602)	(985)
Нетна загуба на акция за периода от продължаващи дейности	(36 020.00)	(9 850.00)