"Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2008 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛ

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Управителя
на "Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружеството "Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД, включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г. и отчет за доходите, 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, изготвен в съответствие с Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз и изготвени от Борда по Международни Счетоводни Стандарти (БМСС).

Отговорност на ръководството за финансовия отчет
Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

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 професионалните изисквания 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 неточности, отклонения и несъответствия.
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 неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо от това и 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 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 "Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД към 31 декември 2008 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството. Годишният доклад за дейността на Дружеството не е част от финансовия отчет.

Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 5 Март 2009 се носи от ръководството на Дружеството.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2008, изготвен на база на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

"ЕКУС" ООД:

гр.София ул. Фр.Нансен"5
Дата: 9.03.2009

Мария Страшилова

Регистриран одитор Мария Страшилова
Регистриран одитор

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за доходите

За годината, приключваща на 31 декември 2008 година

В хиляди лева	Бележка	2008	2007
Приходи от продажби	6	3578	1478
Други оперативни приходи	6	29	92
Разходи за материали	7	(66)	(88)
Разходи за външни услуги	8	(1735)	(507)
Амортизации		(110)	(136)
Разходи за възнаграждения	11	(776)	(719)
Разходи за социални осигуровки	11	(103)	(89)
Други разходи за дейността	9	(20)	(26)
Резултат от оперативна дейност		797	5
Нетни финансови приходи	10	42	1
Печалба преди данъци		839	6
Разходи за данъци	12	(72)	
Печалба за годината		767	6

Финансовият отчет е одобрен от Управителя на "Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД на 05.03.2009 г.

Управител
Георги Ранчев

Главен Счетоводител
Мадлена Драгошинова

"ЕКУС" ООД
Регистрирано одиторско предприятие 042
9.03.2009

Мария Страшилова
Регистриран одитор 008

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за промените в собствения капитал

За годината, приключваща на 31 декември 2008 година

В хиляди лева	Бележка	Регистриран капитал	Допълнителен капитал	Резерви	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 януари 2007 г.		500	-	-	(141)	359
Нетна печалба за годината		-	-	-	6	6
Баланс към 31 декември 2007 г.		500	-	-	(135)	365
Баланс към 1 януари 2008 г.		500	-	-	(135)	365
Нетна печалба за годината		-	-	-	767	767
Баланс към 31 декември 2008 г.		500			632	1132

Управител
Георги Ранчев

Главен Счетоводител
Мадлена Драгошинова

"ЕКУС" ООД
Регистрирано одиторско предприятие 042
9.03. 2009

Мария Страшилова
Регистриран одитор 008

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Баланс

Към 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	13	122	213
Нематериални активи	14	22	10
Общо дълготрайни активи		144	223
Вземания от свързани лица	31	-	30
Търговски и други вземания	17	5	1
Разходи за бъдещи периоди	18	10	10
Пари и парични еквиваленти	19	1130	1355
Общо текущи активи		1145	1396
Общо активи		1289	1619
Собствен капитал			
Регистриран капитал	20	500	500
Печалби и загуби		632	-135
Общо собствен капитал		1132	365
Задължения към свързани лица		-	-
Търговски и други задължения	21	129	1254
Задължения за корпоративен данък		28	-
Общо текущи задължения		157	1254
Общо задължения		157	1254
Общо собствен капитал и задължения		1289	1619

Управител
Георги Ранчев

Главен Счетоводител
Малина Драгошинова

"ЕКУС" ООД
Регистрирано одиторско предприятие 042
9.03.2009

Мария Страшилова
Регистриран одитор 008

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за паричния поток

За годината, приключваща на 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	Бележка	2008	2007
Оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		3182	3145
Парични плащания към доставчици		(2005)	(797)
Получени средства, свързани с трудови правоотношения		-	-
Плащания, свързани с трудови правоотношения		(881)	(800)
Други постъпления от основна дейност		-	22
Други плащания за основна дейност		(488)	(192)
Парични потоци, генерирани от основна дейност		(192)	1378
Платени други финансови разходи		(3)	(3)
Платени корпоративни данъци		(44)	-
Получени лихви		41	4
Нетни парични потоци от основната дейност		(198)	1379
Инвестиционна дейност			
Парични постъпления от продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		8	18
Парични плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване		(35)	(87)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(27)	(69)
Финансова дейност			
Постъпления от записани дялове от основен капитал			-
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците			-
Нетни парични потоци от финансова дейност			
Нетно увеличение/(намаление) на пари и парични еквиваленти		(225)	1310
Пари и парични еквиваленти към 1 януари	21	1355	45
Ефект от обменните курсове върху наличните пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти към 31 декември	21	1130	1355

Управител
Георги Ранчев

Главен счетоводител
Мадлена Драгошинова

"ЕКУС" ООД

Регистрирано одиторско предприятие 042

9.03.2009

Мария Страшилова

Регистриран одитор 008

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

		Стр.
1.	Статут и предмет на дейност	6
2.	База за изготвяне	6
3.	Значими счетоводни политики	7
4.	Определяне на справедливите стойности	15
5.	Управление на финансовия риск	15
6.	Приходи	17
7.	Разходи за материали	17
8.	Разходи за външни услуги	18
9.	Други разходи за дейността	18
10.	Нетни финансови разходи	18
11.	Разходи за персонала	19
12.	Разходи за данъци	19
13.	Имоти, машини, съоръжения и оборудване	20
14.	Нематериални активи	21
15.	Отсрочени данъчни активи и пасиви	21
16.	Материални запаси	21
17.	Търговски и други вземания	21
18.	Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди	22
19.	Пари и парични еквиваленти	22
20.	Регистриран капитал и резерви	22
21.	Търговски и други задължения	22
22.	Заеми и кредити	23
23.	Финансови инструменти	23
24.	Задължения при пенсиониране	25
25.	Провизии	25
26.	Оперативен лизинг	25
27.	Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	26
28.	Условни задължения	26
29.	Свързани лица	26
30.	Събития след датата на баланса	27

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

"Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД (Дружеството) е търговско дружество, регистрирано в България, с решение на СГС от 14.12.2005г. по фирмено дело №14140. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в град София, ул."Бизнес Парк София" №1, сгр.5. Основен капитал - 500,000лв. Едноличен собственик на капитала е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ, Германия, приело дружествените дялове на Дружеството от Линднер АГ, Германия на 18.08.2008г.
Дружеството се управлява и представлява от управителите Росен Асенов Плевнелиев и Георги Христов Рачев заедно и поотделно.

Основната дейност на Дружеството е покупко-продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране и строителство, управление на недвижими собствености и на проекти, свързани с недвижими собствености, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем, търговия със строителни материали, вътрешно и външнотърговска дейност, търговско посредничество, представителство и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица, операции по реекспорт, консигнационни и бартерни сделки, търговия и всяка друга дейност, незабранена със закон.

Дружеството е част от групата на "Линднер" в България, като едноличен собственик на капитала на "Линднер Имобилиен Мениджмънт" ЕООД е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ със седалище Банхофщрасе 29, Арнсторф, Германия.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване за съответствие

Финансовият отчет на Дружеството за годината приключваща на 31 декември 2008 г. е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз и изготвени от Борда по международни счетоводни стандарти (БМСС).

Оповестените по-долу значими счетоводни политики са прилагани последователно през всички периоди представени в този финансов отчет.

Финансовият отчет изготвен за годината приключваща на 31 декември 2008 г., е одобрен от Управителя на Дружеството на 05.03.2009 г.

(б) База за измерване

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена.

Методите използвани за оповестяване на справедливите стойности са оповестени в детайли в бележка 4.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), който е функционалната валута на Дружеството. Представената финансова информация в Български лева е закръглена до хиляда.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(г) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутирана по курса в края на периода. Не-парични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност.

Курсови разлики възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, финансово задължение предназначено като хедж на нетна инвестиция в операция извън страната, или отговарящи на условията хеджове на паричен поток, които се признават директно в собствения капитал (ако има такива).

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(д) Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.
Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава 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 бъдещите периоди.

(е) Действащо предприятие

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

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са приложени последователно във всички периоди представени в този финансов отчет.

(а) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови инструменти

Не-деривативните финансови инструменти включват търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, заеми и кредити и търговски и други задължения.
Не-деривативни 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 не-деривативни финансови инструменти се отчитат както е описано по-долу.

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане. Отчитането на финансови приходи и разходи е оповестено в бележка 5 и 6.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет(продължение)

(ii) Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са представени по амортизируема стойност, намалена със сумите, за които се очаква да не бъдат изплатени обратно. Последните са представени като загуби от обезценка на базата на изчислените възстановими стойности на търговските вземания.

(iii) Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност.

(iv) Акционерен капитал

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите директно свързани с издаването на обикновените акции и опции върху акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти.

(v) Деривативни финансови инструменти

През 2007 г. и 2008 г. Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти за хеджиране на рискове от промяна на валутни курсове, лихвени нива, или парични потоци.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Цената включва всички разходи директно свързани с придобиването на актива. Цената на придобиване на активи по стопански начин включва разходите за материали и труд, всички други разходи по въвеждането на съответния актив в плануваната употреба, както и разходите за извеждането му от експлоатация и възстановяване на терена. Придобит софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване. Разходи по заеми свързани с придобиването или изграждането на квалифициращи се активи, се признават в печалби и загуби при възникването им.

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

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 500 лева.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива, и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи предназначени да обслужват активите на ежедневна база се признават в отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(iii) Амортизация(продължение)

Очакваните срокове на полезен живот към текущия и предходния период са както следва:

- съоръжения и оборудване 3,5 години
- леки автомобили 4 години
- стопански инвентар 6.8 години
- компютри 2 години
- други активи 5 години

Методите на амортизация, полезния живот и остатъчните стойности се преразглеждат към всяка дата на изготвяне на финансов отчет.

(г) Нематериални активи

(i) Нематериални активи

Нематериалните активи придобити от Дружеството, и имащи ограничен срок на използване, се отчитат по цена на придобиване намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериални активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 500 лева.

(ii) Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериални активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи.

Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- софтуер 2 години
- други 2 години

(д) Наети активи

Лизингови договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване лизингованите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика приложима за съответния актив.

Други лизингови договори са договори за оперативен лизинг и, освен за инвестиционни имоти, лизингованите активи не се признават в баланса на Дружеството. Инвестиционни имоти държани по договори за оперативен лизинг се признават в баланса на Дружеството по справедлива стойност.

(е) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Отчетната стойност на материалните запаси се базира на метода на средно-претеглената стойност и включва възникналите разходи при закупуване или производство, и тези във връзка с доставянето им до сегашното местоположение и състояние. По отношение на произведените материални запаси и незавършеното производство, себестойността включва подходяща част от непреките производствени разходи, базирана на нормалния оперативен капацитет.

Нетната реализуема стойност е очакваната продажна цена при нормални бизнес условия, намалена с очакваните разходи по завършване и продажба.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(ж) Обезценка

(i) Финансови активи

Балансовата стойност на финансовите активите на Дружеството се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обзценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив.

Загуба от обезценка за финансов актив отчитан по амортизирана стойност се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка по отношение на финансов актив на разположение за продажба се изчислява като се използва неговата справедлива стойност.

Индивидуално значими финансови активи се тестват за обезценка на индивидуална база. Останалите финансови активи се оценяват колективно в групи, които имат сходни характеристики на кредитен риск.

Загуби от обезценка се признават в отчета за доходите. Натрупана загуба по отношение на финансов актив на разположение за продажба преди призната в собствения капитал се прехвърля в отчета за доходите.

Загуба от обезценка се признава обратно само ако може обективно да бъде свързана със събитие възникващо след признаването на загубата от обезценка. За финансови активи отчитани по амортизирана стойност и такива на разположение за продажба които са дългови ценни книжа, обратното признаване се отразява в отчета за доходите. За финансови активи на разположение за продажба които са капиталови ценни книжа обратното признава се отчита в собствения капитал.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се разглеждат към всяка дата на баланса с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За положителна репутация и нематериални активи с безкраен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка дата на баланса.

Възстановимата стойност на актив или на обект генериращ парични потоци е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност намалена с разходи по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в отчета за доходите.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(з) Активи държани с цел продажба

Дълготрайни активи (или групи за продажба съдържащи печалби и загуби), чиято стойност се очаква да се възстанови основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба, се класифицират като държани за продажба. Веднага преди да бъдат класифицирани като държани за продажба тези активи (или компоненти от група за продажба) се преоценяват според счетоводните политики на Дружеството. Нетекущ актив държан за продажба, се оценява по по-ниската от неговата балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Загуби от обезценка върху група държана за продажба първо се отнася към положителна репутация (ако има такава) и след това върху оставащите активи и пасиви на пропорционална база, освен че не се разпределя загуба върху материални запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи и инвестиционни имоти, които продължават да се отчитат според счетоводните политики на Дружеството. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби и загуби при преоценяване се признават в отчета за доходите. Не се признават печалби които надвишават всички натрупани загуби от обезценка.

(и) Доходи на персонала

(i) Планове за дефинирани вноски

План с дефинирани вноски е план за доходи след напускане, при който правното или конструктивното задължение на предприятието е ограничено до размера на сумата, която е уговорена да се внася в отделен фонд. Правителството на България носи отговорността за осигуряването на пенсии по планове за дефинирани вноски. Разходите по ангажимента на Дружеството да превежда вноски по плановете за дефинирани вноски се признават в отчета за доходите при тяхното възникване.Предплатените вноски се отчитат като актив до размера, който може да бъде вдстановен като праични средства или като намаление на бъдещите плащания.

(ii) Краткосрочни доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала се оценяват на недисконтирана база и се отчитат като разход срещу извършените услуги.

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени от служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

(iii) Обезщетения при пенсиониране

Дружеството има задължение за изплащане на доход при напускане на тези свои служители, които се пенсионират в съответствие с изискванията на чл. 222, § 3 от Кодекса на Труда (КТ). Съгласно тези разпоредби на КТ, при прекратяване на трудовия договор на служител в Линднер Имобилиен Мениджмънт, придобил право на пенсия. Дружеството му изплаща обезщетение в размер на две брутни работни заплати. В случай че служителят има трудов стаж от 10 и повече годиникъм датата на пенсионирането, обезщетението е в размер на шест брутни работни заплати. Към датата на баланса ръководството оценява приблизителния размер на потенциалните разходи, платими при текущото ниво на възнагражденията, в резултат на което се правят съответните начисления за провизии.

(к) Провизии

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(i) Гаранции

Провизии за гаранции се признават когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятността те да се случат.

(ii) Съдебни спорове

Където е вероятно определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължение по съдебен спор, Дружеството признава провизия. Провизията се базира на най-добрата оценка дадена от юридическите съветници на Дружеството. В случаите, когато не може да бъде направена надеждна оценка на размера на задължението се оповестява като потенциално задължение.

(л) Приходи

(i) Приходи от продажба на договори

Приходи от продажби по договори се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възнаграждение, коригирани в резултат на събития, които не са били включени в първоначалната оценка за възнаграждението по договора. Приходи от продажби по договори се признава в отчета за доходите в момента, когато общите приходи по договори могат да бъдат надеждно оценени, получаването на икономическите изгоди е вероятно, разходите, отнасящи се към договоритемогат да бъдат ясно определени и надеждно оценени, така че фактическите разходи, направени по договори да бъдат сравнени с приблизителните оценки.

Прехвърлянето на рисковете и изгодите варират според конкретните условия на договора за продажба.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

(iii) Приходи от комисионни

Когато Дружеството действа в качеството си на агент, а не на принципал по дадена транзакция, признатия приход е нетната сума на комисионната получена от Дружеството.

(iv) Приходи от наеми

Приходи от наеми от инвестиционни имоти се признават в отчета за доходите по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

(м) Плащания по лизингови договори

Плащания по оперативен лизинг се признават в Отчета за доходи на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор. Получени външни ползи се признават в отчета за доходи като неразделна част от общите лизингови разходи.

Първоначалните преки разходи, направени конкретно във връзка с получаване на приходи от оперативен лизинг се признават в отчета за доходите в периода, в който са възникнали.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(н) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства, приходи от дивиденти, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, когато промяната се отчита като печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденти се признава на датата, на която е установено правото на Групата да получи плащането, която в случая на котирани/търгуеми ценни книжа е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансови разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии, загуби от операции в чуждестранна валута, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, когато промяната се отчита като печалба или загуба, обзеценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават като печалба или загуба. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използува метода на ефективния лихвен процент.

(о) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи 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 финансовия отчет и сумата използвана за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

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.

Допълнителният данък, който произтича от разпределянето на дивиденти се отчита в момента, в който възниква задължението за изплащане на съответния дивидент.

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в бележка 2 по-горе.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(п) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), които още не са в сила към балансовата дата

Редица нови стандарти, промени към съществуващи стандарти и интерпретации все още не са влезнали в сила към 31 декември 2008 г., и не са приложени при изготвянето на този финансов отчет:

- МСФО 8 – *Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009 г.*).

Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на дружеството. Дружеството счита, че МСФО 8, приложим за отчети изготвени от 2009 г., няма да има ефект за Дружеството.

- *МСС 1(преработен)- Представяне на финансови отчети (в сила от 1 Януари 2009 г.)*

Преработеният стандарт въвежда телмина всеобхватен доход, който представя промените в капитала за периода, различни от тези промени, които са резултат от сделки със собствениците в качеството им на акционери в Дружеството. Всеобхватният доход може да бъде представен или като самостоятелен отчет за всеобхватния доход (ефективно комбиниращ и двете, отчет за доходите и всички промени в капитала от не-собственици, в един отчет) , или в отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния доход. Не се очаква преработения МСС1, който е задължителен за финансовите отчети на Дружеството за 2009г., да има значително влияние върху представянето във финансовите отчети. Дружеството предвижда да изготвя два отделни отчета-отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход.

МСФО 3 – Бизнес комбинации (в сила от 1 Юли 2009). Преработения стандарт включва следните промени, които не се отнасят към дейността на Дружеството:

-разширява дефиницията за бизнес, което ще даде възможност повече придобивания да се третират като бизнес комбинации;

-условните възнаграждения ще се оценяват по справедлива цена като последващи промени в справедливата цена ще се отразяват в печалби и загуби;

-разходи по сделките, различни от тези за издаване на дялове и дългови инструменти, ще се отчитат директно като разходи, в момента на възникването им;

-всеки предварително съществуващ интерес в придобиваното предприятие ще се оценява по справедлива цена с печалба или загуба, отнасяна директно в печалби и загуби;

-всеки малцинствен интерес ще се оценява по или справедлива цена, или пропорционален интерес в идентифицируеми активи и пасиви в придобиваното, на база сделка след сделка;

Преработения МСФО 3, който става задължителен за Дружеството в 2010 г., ще се прилага проспективно и поради това няма влияние върху финансовите отчети за предходни години.

- Ревизиран МСС 23 (преработен) – *Разходи по заеми (в сила от 1 януари 2009 г.*)

Премахва възможността всички разходи по заеми да се отчитат като разход в момента на възникване и изисква предприятията да капитализират разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива. Ревизираният МСС 23 става задължителен за финансовия отчет на Дружеството за 2009 г. и ще предизвика промяна в счетоводната политика на Дружеството. Според преходните разпоредби, Дружеството ще приложи ревизирания МСС 23 за активите отговарящи на условията, за които капитализирането на разходи по заеми започва на, или след ефективната дата.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

(п) Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), които още не са в сила към балансовата дата*(продължение)*

- КРМСФО 13 – *Клиентски програми за лоялност*

Засяга отчитането от предприятия, които са въвели или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. КРМСФО 13 приложим за финансовия отчет на Дружеството за 2008 г., няма да има никакъв ефект върху финансовия отчет.

- *КРМСФО 15 –Споразумения за строителство на недвижими имоти (в сила от 1 януари 2009 г.)*

- засяга отчитането на приходи и свързаните с тях разходи от Дружество, което извършва строителство на недвижими имоти директно или чрез подизпълнители. Споразуменията в обхвата на КРМСФО 15 са описани като "споразумения за строителство на недвижими имоти" и може да включва предоставянето на други стоки и услуги. Ръководството счита, че КРМСФО 15 може да има ефекти върху финансовия отчет предвид дейността извършвана от Дружеството..

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на следните методи. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса.

(ii) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на баланса. За финансов лизинг пазарния лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5. Управление на финансовия риск

Дружеството има експозиция към следните рискове възникващи 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, политики и процеси за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

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 периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

5. **Управление на финансовия риск** ***(продължение)***

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 вътрешния пазар на който Дружеството оперира. Приблизително 39% от приходите на Дружеството за 2008 г. са резултат от продажби към двама клиента (2007 г.: 78% от продажбите са към първите двама клиента). През 2008г. приблизително 57% от приходите на Дружеството са резултат от продажби към двама нови клиента.

Кредитната политика на Дружеството предвижда всеки нов клиент да се проучва за кредитоспособност преди да се предложат стандартните условия на доставка и плащания.

Дружеството отчита обезценка, която представлява очакваните загуби по отношение на търговските и други вземания и инвестиции. Обезценката се състои основно от компонент, който се отнася за индивидуално значими експозиции и колективен компонент за загуба за групи сходни активи по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент се определя на база исторически данни за плащанията по сходни финансови активи.

Дружеството не отчита вземания от клиенти и не е изложено на кредитен риск към 31.12.2008г.

Инвестиции

Дружеството ограничава експозицията си на кредитен риск като инвестира само в банкови депозити.

През 2008 година Дружеството е направило банкови депозити на обща стойност 5 500 хил.лева, като към 31.12.2008г. паричните средства в банкови депозити са на стойност 1 000 хил.лева.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от собственика. Към 31 декември 2008 г. няма предоставени гаранции (31 декември 2007 г.: няма предоставени гаранции).

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, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

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 няма сключени договори за кредити.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като:

- покупките на основните стоки и материали, с които Дружеството търгува или влага в производството, са деноминирани в евро
- продажбите на външен пазар също са деноминирани в евро.

Като цяло, Дружеството не е изложено на валутен риск тъй като:

- покупките на основните стоки и материали, с които Дружеството търгува или влага в производството, са деноминирани в евро
- продажбите на външен пазар също са деноминирани в евро.

Бележки към финансовия отчет

5. **Управление на финансовия риск** ***(продължение)***

Лихвен риск

Дружеството не е подложено на лихвен риск, тъй като няма получени заеми.

Управление на капитала

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

Целта на Дружеството е да подържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.
През 2008 година не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството.
Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени по договор или регулативна рамка.

6. **Приходи**

Приходите на Дружеството са реализирани от продажби на услуги, както следва:

В хиляди лева	**2008**	**2007**
Приходи от продажба на услуги	1940	1478
Приходи от строително-монтажни работи	1638	
Печалба от продажба на активи	4	1
Приходи от други продажби	25	91
	3607	1570

(i) Приходи от услуги

Приходите от услуги представлявят административно обслужване, консултантски услуги и проект мениджмънт на крайни клиенти.

(ii) Приходите по договори представляват специализирани строително монтажни работи, възложени за изпълнение от клиенти на Дружеството.

(iii) Печалба от продажба на дълготрайни активи

В хиляди лева	**2008**	**2007**
Приходи от продажба на дълготрайни активи	8	12
Балансова стойност на продадените дълготрайни активи	(4)	(11)
	4	1

7. **Разходи за материали**

В хиляди лева	**2008**	**2007**
Канцеларски материали	9	20
Консумативи	55	60
Материали за поддръжка	-	5
Други	2	3
	66	88

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

8. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	2008	2007
Разходи за подизпълнители	1065	-
Правни и посреднически услуги	376	-
Застраховки	13	12
Техническа поддръжка на оборудване и автомобили	27	20
Подръжка съоръжения	1	187
Такси	5	2
Реклама	7	6
Наем и консумативи офис	223	251
Други	18	29
	1735	507

9. Други разходи за дейността

В хиляди лева	2008	2007
Представителни разходи	14	8
Командировки	6	16
Други	-	2
	20	26

10. Нетни финансови разходи

В хиляди лева	2008	2007
Приходи от лихви	40	1
Други финансови приходи	6	3
Финансови приходи	46	4
Разходи за лихви		1
Разходи за лихви към свързани лица		
Нетни курсови разлики		
Други финансови разходи	3	2
Финансови разходи	3	3
Нетни финансови разходи	42	1

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

11. Разходи за персонала

В хиляди лева	2008	2007
Заплати и възнаграждения	765	703
Разходи за социално осигуряване и надбавки	101	89
Разходи, свързани с платен годишен отпуск	13	16
Компенсации и обезщетения при напускане и пенсиониране	-	-
Други	-	-
	879	808

Средно-списъчния брой на персонала през 2008 година възлиза на 24 броя (2007: 24 броя).

12. Разходи за данък върху печалбата

Признати в отчета за доходите

В хиляди лева	2008	2007
Текущи данъчни (разходи) приходи	(83)	-
Отсрочени данъчни (разходи) приходи	-	-
Признаване на данъчни активи от непризнати данъчни загуби	11	
Намаление на данъчната ставка	-	-
Общо (разходи)/приходи за данък върху печалбата, представени в Отчета за доходите	72	-

Равнение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева	2008 %	2008	2007 %	2007
Печалба преди данъци		839		6
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	*(10)%*	(83)	*(10)%*	(1)
Непризнати разходи за данъчни цели	*(15.7)%*	(13)	%	(3)
Необлагаеми приходи от Отчета за доходите	*15.7%*	13	%	2
Данъчни облекчения, непризнати в Отчета за доходите				
Ефект от по-ниски данъчни ставки				
Ефект от пренесена загуба от предходни периоди	*1.4%*	11	%	2
	(8.6)%	(72)		-

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

13. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева	Земя и сгради	Съоръжения, комп.техника	Транспортни средства	Стопански инвентар	В процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност						
Баланс към 1 януари 2007		85	217	28		330
Придобити активи		31	45	1		77
Отписани активи		(6)		(8)		(14)
Баланс към 31 декември 2007		110	262	21		393
Баланс към 1 януари 2008		110	262	21		393
Придобити активи		5		5		10
Отписани активи		(79)	(10)			(89)
Баланс към 31 декември 2008		36	252	26		314
Амортизация и загуби от обезценка						
Баланс към 1 януари 2007		(29)	(42)	(4)		(75)
Амортизация за годината		(49)	(58)	(3)		(110)
Амортизация на отписаните активи		4		1		5
Баланс към 31 декември 2007		(74)	(100)	(6)		(180)
Баланс към 1 януари 2008		(74)	(100)	(6)		(180)
Амортизация за годината		(29)	(64)	(4)		(97)
Амортизация на отписаните активи		79	6			85
Баланс към 31 декември 2008		(24)	(158)	(10)		(192)
Балансова стойност						
Към 1 януари 2007		56	175	24		254
Към 31 декември 2007		36	162	15		213
Към 1 януари 2008		36	162	15		213
Към 31 декември 2008		12	94	16		122

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

14.Нематериални активи

В хиляди лева	Софтуер в употреба	Други нематериални активи
Отчетна стойност		
Баланс към 1 януари 2007	51	
Придобити активи	5	5
Отписани активи	-4	
Баланс към 31 декември 2007	52	5
Баланс към 1 януари 2008	52	5
Придобити активи	25	
Отписани активи	-47	
Баланс към 31 декември 2008	30	5
Амортизация и загуби от обезценка		
Баланс към 1 януари 2007	-23	
Амортизация за годината	-24	-2
Амортизация на отписаните активи	2	
Баланс към 31 декември 2007	-45	-2
Баланс към 1 януари 2008	-45	-2
Амортизация за годината	-11	-2
Амортизация на отписаните активи	47	
Баланс към 31 декември 2008	-9	-4
Балансова стойност		
Към 1 януари 2007	28	
Към 31 декември 2007	7	3
Към 1 януари 2008	7	3
Към 31 декември 2008	21	1

15. Отсрочени данъчни активи и пасиви

През 2008 година Дружеството не е признавало отсрочени данъчни активи и пасиви.

16. Материални запаси

Към 31.12.2008 година Дружеството не притежава материални запаси.

17. Търговски и други вземания

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Краткосрочни			
Търговски вземания		5	-
Вземания от свързани лица	17		30
Доставчици по аванси		-	-
Други данъци за възстановяване			1
Други вземания		-	-
		5	106

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

17. Търговски и други вземания *(продължение)*

Вземания по финансов лизинг

Дружеството е не е сключвало договори при условията на финансов лизинг и няма вземания по договори за финансов лизинг .

18. Предплатени разходи и разходи за бъдещи периоди

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Застраховки	6	7
Абонамент	4	3
	10	10

19. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Пари в брой	2	2
Пари и парични средства в банкови сметки	1128	1353
Пари и парични еквиваленти в Отчета за паричните потоци	1130	1355

20. Регистриран капитал и резерви

Регистриран (основен) капитал

През 2008 година размерът на капитала на дружеството не е променян. Към 31 декември 2008 г. регистрирания капитал включва 500 дяла на стойност 500 хил.лв. Едноличният собственик на капитала е сменен през м.август 2008г. от Линднер АД, Декен-, Боден-, Тренвандзюстеме, Германия на Линднер Фермьогенсферваltунгс ГмбХ, Германия.

Общи резерви

Общите резерви подлежат на разпределение по реда, предвиден в Търговския закон и дружествения договор.

Печалби и загуби

Редът за разпределение на печалбите и загубите е предвиден в Търговския закон и дружествения договор.

21. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Задължения към свързани лица	21	-	-
Задължения към доставчици		93	1
Получени аванси		-	980
Задължения към персонала		11	14
Задължения към социалното осигуряване		2	3
Други задължения към бюджета		16	244
Други задължения		7	12
		129	1254

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

22. Заеми и кредити

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по заеми и кредити. Повече информация за въздействието на лихвения процент и валутен риск върху Дружеството се съдържа в бележка 23 *Финансови инструменти.*

Към 31.12.2008г. Дружеството не е получавало и няма задължения по обезпечени кредити.

Към 31.12.2008г. Дружеството не е получавало и няма задължения по необезпечени кредити към свързани лица.

Задължения по финансов лизинг
Към 31.12.2008г. Дружеството няма задължения по финансов лизинг .

23. Финансови инструменти

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

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Търговски и други вземания	5	31
Пари и парични еквиваленти	1130	1355
	1135	1386

Загуби от обезценка на вземанията

Времевата структура на търговските вземания на дружеството към датата на баланса е:

В хиляди лева	2008 Брутна сума	2008 Обезценка	2007 Брутна сума	2007 Обезценка
С ненастъпил падеж	5	-	31	-
Просрочени до 30 дена				
Просрочени от 31-120 дена				
Просрочени над 1 година				
	5	-	31	-

През 2007г.и 2008 г. не са правени обезценки върху вземанията.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти *(продължение)*

Ликвиден риск

По-долу са представени договорните падежи на финансови задължения, включително очакваните плащания на лихви, като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане:

31 декември 2008 г.

В хиляди лева

	Отчетна стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по-малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми							
Обезпечени кредитни улеснения							
Финансов лизинг							
Търговски и други задължения	93	(93)	(93)				
Банков овърдрафт							
...							
	93	(93)	(93)				

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на дружеството към валутен риск е незначителен тъй като 100 % от продажбите за 2008 г. са реализирани на местния пазар в Български лева (2007: 96,35%).

През 2007г. и 2008г. не е реализиран внос на стоки.

Анализ на чувствителността

Анализ на чувствителността от промяна на курса на Българския лев или еврото към трети валути не би имал ефект върху финансовия отчет на Дружеството поради описаните по-горе обстоятелства.

Лихвен риск

Анализ на чувствителността на финансовите инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност чрез печалби и загуби и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Поради това промяна на лихвените проценти към датата на баланса не би засегнала отчета за доходите.

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с плаваща лихва

Промяна на лихвените нива с 1 процент към 31 декември не би имала влияние върху капитала и печалбите и загубите.

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

23. Финансови инструменти *(продължение)*

Справедливи стойности в сравнение с отчетните стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, както и техните отчетни стойности в баланса са представени както следва:

В хиляди лева	31 декември 2008 г.		31 декември 2007 г.	
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	5	5	31	31
Пари и парични еквиваленти	1130	1130	1355	1355
Обезпечен банков заем				
Необезпечен заем от свързани лица				
Търговски и други задължения	(93)	(93)	(26)	(26)
	1042	1042	1360	1360

24. Задължения при пенсиониране

Към 31.12.2008г. Дружеството не е начислявало провизия за обезщетения при пенсиониране.

25. Провизии

Съдебни дела

Към 31.12.2008г. Дружеството не е страна по съдебни дела.

26 Оперативен лизинг

Лизинг като наемател

Плащания по оперативен лизинг са дължими както следва:

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
До една година	196	153
Между една и пет години	-	26
Над пет години	-	-
	196	179

Дружеството има сключен договор за наем на офис с „Бизнес Парк София" ЕООД от 01.01.2006г., който съгл.Анекс 1/12.01.2007г. е с обща застоена част от 460,04кв.м.в сгр.10 на БПС, за наем на 13 броя паркоместа и такса за управление и поддръжка. Общата стойност на договорът е 11,505 лева-платими ежемесечно. Наемното правоотношение е прекратено в края на месец юни 2008г. и Дружеството сключва договор за наем на офис с „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт" ЕООД от 16.06.2008г., който е с обща застоена част от 667,22 кв.м. в сгр.5 на БПС, за наем на 2 броя паркоместа и такса за управление и поддръжка. Общата стойност на договорът е 15,669 лева-платими ежемесечно.

Наемното правоотношение изтича на 31.12.2009г.

Дружеството има сключен договор за наем на 2 броя контейнери с „Линднер България" ЕООД от 15.11.2006г., който съгл.Анекс 1/29.09.2007г. е с обща стойност на договора 1230 лева -платими ежемесечно. Наемното правоотношение изтича на 30.09.2009г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

26 Оперативен лизинг *(продължение)*

Лизинг като наемател

Дружеството има сключен договор за наем на паркоместа с „Бизнес Парк София" ЕООД от 15.06.2008г. с обща стойност на договора 645 лева -платими ежемесечно. Наемното правоотношение изтича на 31.12.2009г.

Лизинг като наемодател

Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменими лизинги са както следва:

В хиляди лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Под една година	8	8
Между една и пет години	-	-
	8	8

За годината към 31 декември 2008 са признати в отчета за доходите приходи от наеми за 15 хил. лева (2007: 5хил.лева)

27 Ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване

Към 31 декември 2008 г. Дружеството няма поети ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване.

28 Условни задължения

Съдебни дела

Към 31.12.2008г. Дружеството не е страна по съдебни дела.

Договор за Банков Заем

Към 31.12.2008г. Дружеството няма сключени банкови заеми.

Активи без документи за собственост

Към 31.12.2008г. Дружеството не притежава активи без документи за собственост.

29 Свързани лица

Идентифициране на свързаните лица

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под общ контрол на групата Линднер АД, а именно:

Линднер АГ-собственик на 100% от капитала до 18.08.2008г.
Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ- собственик на 100% от капитала от 18.08.2008г.
Резиденшъл Парк София ООД-Дружества под общ контрол
Бизнес Парк София 2 ЕООД-Дружества под общ контрол до 12.02.2008г.
Линднер България ЕООД-Дружества под общ контрол
Линднер Бавариястрой ЕАД-Дружества под общ контрол-влива се в Линднер България ЕООД на 21.12.2008г.
Българиън Резиденшъл Пропъртис ООД -Дружества под общ контрол до м.март 2008г.
Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт ЕАД-Дружества под общ контрол
Лозен Консулт ООД- Дружества под общ контрол

ВЕРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към финансовия отчет

Транзакции с други свързани лица ***(продължение)***

Другите крайни салда на вземания и задължения от/към свързани лица в края на годината, както и транзакциите (без ДДС, където се прилага) с предприятията под общ контрол на групата Линднер през 2008 година, са както следва:

Свързано лице	Транзакция	31 декември 2008 Вземания *В хил. лева*	31 декември 2008 Задължения *В хил. лева*
Линднер АГ	Прехвърлени 100% от капитала на Дружеството на Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ	-	-
Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ	Приемник на 100% от капитала на Дружеството от Линднер АГ	-	-
Резиденшъл Парк София ООД	Приходи от услуги по договор- 1 363 хил. лева	-	-
Бизнес Парк София 2 ЕООД	Приходи от услуги по договор- 82 хил. лева	-	-
Линднер България ЕООД	Приходи от услуги по договор- 11 хил лв	-	-
Линднер Бавариястрой ЕАД	-	-	-
Българиън Резиденшъл Пропъртис ООД	Приходи от услуги по договор- 1 хил. лева	-	-
Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт ЕАД	Приходи от услуги по договор- 10 хил. лв	-	-
Лозен Консулт ООД	Приходи от услуги по договор- 53 хил. лв	-	-
		-	-

Транзакциите със свързани лица са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

30 Събития след датата на баланса

Няма промени или транзакции, настъпили след датата на баланса, които да изискват корекция или оповестяване във финансовите отчети, изготвени към 31.12.2008г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Доклад за дейността на дружеството

Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е основано през декември 2005 г. и е вписано под № 99803, том 1334, стр. 23 по ф.д. 14140 / 2005 г. на СГС.
Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е дъщерно дружество на Линднер АД, Декен-, Боден-, Тренвандзюстеме със седалище в Арнсторф, Германия до 18.08.2008г. След тази дата едноличен собственик на капитала е Линднер Фермьогенсфервалтунгс ГмбХ със седалище в Арнсторф, Германия. Дружеството се управлява и представлява от управителите Росен Плевнелиев и Георги Ранчев. Седалището и адресът на управление са: София 1766, Младост 4, Бизнес Парк София, сгр. 5А, ет. 5.

Предметът на дейност на дружеството е: покупка и продажба на недвижими имоти, проучване, проектиране и строителство; управление на недвижими собствености и проекти, свързани с недвижими собствености, изграждане на сгради с цел продажба и отдаване под наем. Дружеството е с капитал 500 000 лева.

Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД е специализирано в инвестиционен контрол, контрол на проектирането и изпълнението на строителството, в ежедневното управление на инвестиционните проекти на групата Линднер в България и външни инвеститори, в проект-мениджмънт и в дейностите, свързани с маркетинг, реклама и продажби на недвижими имоти; проектите на Линднер започват със закупуването на земята, на която ще се изгражда съответният комплекс и завършват с въвеждането на бъдещите ползватели на сградите в тях.
Дейността е концентрирана в столицата София.

През 2008 г. Линднер Имобилиен Мениджмънт ЕООД работи в изпълнение на договори за:
- Управление и контрол на строителния процес с „Резиденшъл Парк София" ООД
- Консултантски услуги с „Резиденшъл Парк София" ООД
- Административно обслужване с „Резиденшъл Парк София" ООД
- Административно обслужване с „Лозен Консулт" ООД
- Административно обслужване с „Резиденшъл Парк София Фасилити Мениджмънт" ЕАД
- Проект-мениджмънт на изпълнението на външна инфраструктура за обект „София Парк" с „Резиденшъл Парк София" ООД
- Проект-мениджмънт на обект Резиденшъл Парк София с „Резиденшъл Парк София" ООД
- Строителство и проектмениджмънт с „Космо България Мобайл" АД,
- Консултантски услуги с „Форт Нокс" ООД,

както и на споразумения за посредничество с
- ОББ АД
- Банка ДСК АД
- Уникредит Булбанк АД

във връзка с продажбата на жилищни имоти в обект „Резиденшъл Парк София".

Финансовият резултат на дружеството за 2008г. е печалба в размер на 764 045,49лв. след данъци.

Дружеството поддържа добра капиталова база, осигуряваща изпълнението на набелязаните оперативни цели за 2009г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Управлението на Дружеството счита, че поддържането на оптимален брой високо квалифициран средно-списъчен брой на персонала от 24 човека е един от ключовите фактори за поддържане на висока ефективност от дейността.

На база на информацията, с която ръководството разполага към датата на изготвяне на доклада, не са налице събития, които да окажат влияние върху финансовия отчет за 2008 г.

Дружеството ще продължи и през 2009 г. работата си по разработка и управление на проекти в областта на недвижимите имоти (с акцент върху офисни и жилищни сгради), проект-мениджмънт, консултантски услуги, строителство, маркетингово и административно обслужване.

Заеми

Към 31.12.2008г. Дружеството няма сключени договори за заем.

Свързани лица

Към 31.12.2008г. свързаните лица на Дружеството са :ЛИНДНЕР АГ, ЛИНДНЕР ФЕРМЬОГЕНС ФЕРВАЛТУНГС ГМБХ, РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК СОФИЯ ООД, ЛИНДНЕР БЪЛГАРИЯ ЕООД, РЕЗИДЕНШЪЛ ПАРК СОФИЯ ФАСИЛИТИ МЕНИДЖМЪНТ ЕАД, ЛОЗЕН КОНСУЛТ ООД, ЛИН-1 ООД.

Управители:

Росен Плевнелиев

Георги Ранчев

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА