SERDICA)
PROPERTIES REIT

Годишен Финансов Отчет

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД

01 януари 2012 г. - 31 декември 2012 г.

Съдържание

	Страница
Отчет за финансовото състояние Актив	**2**
Отчет за финансовото състояние Пасив	**3**
Отчет за всеобхватния доход	**4**
Отчет за паричните потоци	**5**
Отчет за промените в собствения капитал	**6**
Пояснения към финансовия отчет	**7-24**

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2012 '000 лв	Към 31.12.2011 '000 лв
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	4	-	1
Транспортни средства	5	32	46
Компютърна техника	5	1	1
Общо нетекущи активи		**33**	**48**
Текущи активи			
Вземания от свързани предприятия	7	4	58
Вземания от клиенти и доставчици		-	1
Данъчни вземания	8	3	3
Парични средства	9	45	2
Други активи	10	18	18
Общо текущи активи		**70**	**82**
Общо активи		**103**	**130**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Даниел Събев

Дата: 25.03.2013 год.

Заверил:
д.е.с.Стоян Димитров Стоянов
"Бул Одит" ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №023
"Бул одит" ООД

Отчет за финансовото състояние

	Пояснение	Към 31.12.2012 '000 лв	Към 31.12.2011 '000 лв
Капитал			
Основен капитал	11.1	65	65
Неразпределена печалба		34	28
Финансов резултат от текущата година	11.2	(24)	6
Общо капитал		**75**	**99**
Пасиви			
Краткосрочни пасиви			
Задължения към свързани предприятия	12.8	1	1
Задължения към доставчици и клиенти	12.7	-	10
Данъчни задължения	12.9	10	8
Задължения към персонала и МФЛ	12.6	3	3
Други задължения	12.10	14	9
		28	**31**
Общо пасиви		**28**	**31**
Общо капитал и пасиви		**103**	**130**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Даниел Събев

Дата: 25.03.2013 год.

Заверил:
д.е.с.Стоян Димитров Стоянов
"Бул Одит" ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №023
"Бул одит" ООД

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	Към 31.12.2012 000лв.	Към 31.12.2011 000лв.
Приходи		**919**	**995**
Разходи за материали	12.1	(38)	(52)
Разходи за външни услуги	12.2	(262)	(281)
Разходи за амортизация	12.3	(15)	(17)
Разходи за персонала	12.4	(587)	(607)
Други разходи	12.5	(40)	(32)
Балансова стойност на продадените активи		-	(1)
Резултат от оперативна дейност		**(23)**	**5**
Финансови приходи		**-**	**2**
Финансови разходи		**(1)**	**(1)**
Резултат за периода преди данъци		**(24)**	**6**
Разходи за данъци, нетно		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		**(24)**	**6**
Нетен резултат за периода		**(24)**	**6**
Друг всеобхватен доход			
Данък върху дохода отнасящ се за компонент на другия всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход след данъци			
Общ всеобхватен доход за периода		**(24)**	**6**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Даниел Събев

Дата: 25.03.2013 год.

Заверил:
д.е.с.Стоян Димитров Стоянов
"Бул Одит" ООД

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
София
Рег. №023
"Бул одит" ООД

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	Към 31.12.2012 '000 лв	Към 31.12.2011 '000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1208	1215
Плащания на доставчици		(426)	(431)
Плащания за данъци		(172)	(186)
Плащания, свързани с възнаграждения		(541)	(566)
Други плащания свързани с операт.дейност		(25)	(16)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**44**	**16**
Инвестиционна дейност			
Постъпления от продажба на ДА		-	8
Плащания за придобиване на нетекущи активи-материални и нематериални		-	(40)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**(32)**
Финансова дейност			
Други плащания от финансова дейност		(1)	1
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(1)**	**1**
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		**43**	**(15)**
Парични средства в началото на периода		**2**	**17**
Парични средства в края на периода	9	**45**	**2**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Даниел Събев

Дата: 25.03.2013 год.

Заверил:
д.е.с.Стоян Димитров Стоянов
"Бул Одит" ООД

Специализирано одиторско предприятие
София 5
Рег. №023
"Бул одит" ООД

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	(Натрупана загуба)	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2012 г.	**65**	**-**	**34**	**99**
Увеличение на капитала за сметка на собствениците	-	-	-	-
Покриване на натрупана загуба	-	-	-	-
Печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2012 г.	-	-	(24)	(24)
Друг всеобхватен доход	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2012г.	**65**	**-**	**10**	**75**

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	(Натрупана загуба)/	Неразпределена печалба	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2011 г.	**65**	**(1)**	**29**	**93**
Увеличение на капитала за сметка на собствениците	-	-	-	-
Покриване на натрупана загуба	-	1	(1)	-
Печалба/загуба/ за годината до 31 декември 2011 г.	-	-	6	6
Друг всеобхватен доход	**-**	**-**	**-**	**-**
Салдо към 31 декември 2011г.	**65**	**-**	**34**	**99**

Изготвил:
Сия Кълвачева

Управител:
Даниел Събев

Дата: 25.03.2013 год.

Заверил:
д.е.с.Стоян Димитров Стоянов
"Бул Одит" ООД

Специализирано одиторско предприятие
София
Рег. №023
"Бул одит" ООД

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено през октомври 2008г. Има за основна дейност обслужване и поддържане на придобити от дружества със специална инвестиционна цел недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, отдаване под наем на недвижими имоти;покупко-продажба на недвижими имоти; анализи; прогнози; търговско представителство и посредничество; счетоводно и правно обслужване; извършване на всички други дейности като обслужващо дружество по смисъла на чл.18, ал.2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел , както и всяка друга дейност,която не е забранена от закона. Дейностите за извършването, на които се изисква предварително разрешение или одобрение от държавен орган се извършват след получаването му.

Към края на 2008г. Дружеството е подало документи в Комисията по финансов надзор, за получаване на разрешение за осъществяване на дейност като обслужващо дружество съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. На 08.01.2009г. е получило одобрение от КФН.

„Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД е създадено с основен капитал 65000 лв.и е 100 % собственост на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ. Дружеството има седалище и адрес на управление: София, ул.Кърниградска 19 ет.3

Дружеството се представлява от Даниел Събчев Събев в качеството му на управител.

„Сердика Пропъртис" АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 01 декември 2006 г за неограничен срок.

Дружеството е вписано в търговския регистър с **РЕШЕНИЕ №1** от 8.12.2006 г по ф.д. №14841/2006г на СГС.

Седалище и адрес на управление на Дружеството е Република България, гр. София, ул. „Кърниградска" №19.

С Решение № 45 – ДСИЦ от 17.01.2007 г. на Комисията за финансов надзор Дружеството получава лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти.

Капиталът на **„Сердика Пропъртис" АДСИЦ** е 650 000 лева, емитирани са 650 000 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лев всяка една. Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска Фондова Борса – София" АД.

Върху дружеството упражнява контрол Весела Огнянова Кюлева, която пряко и непряко чрез „ВМ Пропърти Мениджмънт" ЕООД, чийто едноличен собственик на капитала е, притежава общо 643 293 броя акции, представляващи 98.9682 % от капитала и от гласовете в Общото събрание на "Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

Дружеството „Сердика Пропъртис" АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

2 Основа за изготвяне на годишния финансов отчет

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети от (МСФО), разработени и публикувани от Комисията по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от ЕС.
Спазени са принципите за действащо предприятие и текущо начисляване.

3 Промени в МСФО

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2012 г.:

От 1 януари 2012 г. Дружеството е приложило **МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" – отписване** – в сила от 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 23 ноември 2011 г. Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Няма съществен ефект върху дейността и оповестяването на Дружеството от прилагането на изменението на МСФО 7.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на паричши потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 1 „Представяне на финансови отчети" – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Дружеството представя отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласфицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Тъй като Дружеството е избрало да представя компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци, то следва да показва съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход", но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи" – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти", е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи" и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на наети лица" в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са

преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки". Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне" (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 пояснявят, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.
- Измененнето на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в пояснения. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.
- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.

- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденти и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденти се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

Дружеството очаква, че приемането на тези стандарти, изменения на съществуващите стандарти и разяснения няма да окаже съществен ефект върху финансовия му отчет в периода на първоначалното им прилагане.

В същото време, отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на дружеството, прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

4. Счетоводна политика

4.2. Общи положения

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.).

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представеният финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

4.3. Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.
Оперативните разходи се признават в Отчета за дохода в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

4.4. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните дълготрайни активи се оценяват първоначално по цена на придобиване. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.Таксите, свързани с текущото им поддържане се отчитат като текущ разход в периода, за който се отнасят.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за дохода за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в отчета за дохода в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първопачално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към отчетната стойност на актива.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на баланса. В допълнение всички лейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.
Амортизацията на пематериалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

Програмни продукти и лицензи	2 години
Други	6,67 години

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи е в размер на 700 лв.

4.5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.
Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

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

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Машини 3,33 години
- Транспортни средства 4 години
- Компютърна техника 2 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Други 6,67 години

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

4.6. Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Те са изчислени в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнасят, на база на облагаемия финансов резултат за периода. Всички промени в данъчните активи или пасиви са признати като елемент от разходите за данъци в Отчета за дохода.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики. Това включва сравнение между балансовата сума на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа. В съответствие с изискванията на МСС 12 не се признават отсрочени данъци във връзка с репутация, временни разлики, свързани с акции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия, ако обратното проявление на тези разлики може да бъде контролирано от Дружеството и е вероятно, че обратното проявление на тези разлики няма да се случи в близко бъдеще. Съществуващи данъчни загуби се оценяват по отношение на налични критерии за признаване във финансовите отчети преди да бъде отразен актив по отсрочени данъци. Такъв се признава, когато съществува вероятност за реализирането му посредством бъдещи данъчни печалби.

Пасиви по отсрочени временни разлики се признават в пълен размер. Активи по отсрочени временни разлики се признават само до степента, че съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни печалби.

За определяне на размера на активите и пасивите по отсрочени данъци се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като компонент на разхода за данък в Отчета за дохода за периода. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала (такива като преоценка на земя) се отразяват директно в капитала.

4.7. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обръщаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.8. Капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на дружествените дялове.
Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за дохода.

4.9. Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възпаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който настите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.10. Финансови пасиви

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

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за дохода.

Банкови заеми са взимат с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те се отразяват в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за дохода на принципа на начислението, при използване на метода на номиналната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.
Към момента на изготвяне на баланса дружеството няма сключени договорни отношения за получаване на заем от финансови институции и няма формирани финансови пасиви.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на собственика, се признават, когато дивидентите са одобрени от едноличния собственик.

4. Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на дружеството включват лицензи за ползване на програмен продукт NAVISION на Майкрософт. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Софтуер '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност към 01 януари 2012 г.	25	25
Новопридобити активи	-	-
Натрупана амортизация към 31 декември 2012 г.	(25)	(25)
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	-	-
Отчетна стойност към 01 януари 2011 г.	25	25
Новопридобити активи	-	-
Натрупана амортизация към 31 декември 2011 г.	(24)	(24)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	1	1

5. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, представени във финансовия отчет към 31 декември 2012 г., е изчислена както следва:

	Транспортни средства '000 лв	Компютри '000 лв	Общо '000 лв
Отчетна стойност към 01 януари 2012 г.	56	16	72
Новопридобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Натрупана амортизация	(24)	(15)	(39)
Балансова стойност 31 декември 2012 г.	**32**	**1**	**33**
Отчетна стойност към 01 януари 2011 г.	19	15	34
Новопридобити активи	39	1	40
Отписани активи	(2)	-	(2)
Натрупана амортизация	(10)	(15)	(25)
Балансова стойност 31 декември 2011 г.	**46**	**1**	**47**

6. Други активи

Дружеството отчита като други нетекущи активи - отсрочения данъчен актив по повод на временни данъчни разлики Към 31.12.2011 г. и 31.12.2012г. сумата на Актива от отсрочени данъци е незначителна за отчета.

7. Търговски вземания – Вземания от свързани предприятия

Към 31.12.2012г. Дружеството има следните търговски вземания от свързани предприятия:

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Сердика Пропъртис АДСИЦ	4	58
Общо	**4**	**58**

8. Данъчни вземания

Данъчните вземания към 31.12.2012г. на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД включват:

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Авансови вноски Данък върху печалбата	3	3
Общо	**3**	**3**

9. Парични средства

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Парични средства в брой	1	1
Паричии средства в банки	44	1
Общо	**45**	**2**

10. Други текущи активи

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Разходи за бъдещи периоди	4	4
Разчети за гаранции и депозити	7	6
Други	7	8
Общо	**18**	**18**

11. Собствен капитал

11.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 65 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1000 лв. за дял. Той е собственост 100 % на „Сердика Пропъртис" АДСИЦ.

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Издадени дялове	65	65
Общо издадени дялове	**65**	**65**

11.2 Финансов резултат

Финансовият резултат на Дружеството за 2012г. е отрицателен и е в размер на 24 хил.лв.

12 Резултат от оперативна дейност

12.1 Разходи за материали

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Гориво	(17)	(20)
Строителни материали	(1)	(1)
Компоненти за видеосистема	(2)	-
Канцеларски и офис консумативи	(5)	(6)
Почистващи материали	(2)	(2)
Резервни части за автомобил	(2)	(4)
Активи под стойностния праг	(2)	(3)
Рекламни материали	(7)	(7)
Други материали	-	(9)
Общо	**(38)**	**(52)**

12.2 Разходи за външни услуги

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Поддръжка асансьори на обслужвани имоти	(8)	(9)
СОТ на обслужвани имоти	(6)	(8)
Физическа охрана на обслужваните имоти	(47)	(52)
Строително-монтажни работи на обслужваните имоти	(33)	(17)
Разходи за такси/нотариални,съдебни и др./	(2)	(6)
Разходи за абонамент	(5)	(2)
Куриерски и пощенски услуги	(2)	(3)
Разходи за консумативи офис	(7)	(7)
Паркинг на служебен автомобил	(5)	(5)
Поддръжка на автомобили - труд	(2)	(6)
Юридически услуги	(26)	(33)
Консултантски услуги	(4)	(8)
Разходи за наем	(96)	(94)
Разходи за одит	(1)	(1)
Телефонни услуги	(5)	(9)
Други разходи за външни услуги	(13)	(21)
Общо разходи за външни услуги	**(262)**	**(281)**

12.3 Разходи за амортизация

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Разходи за амортизация на ДМА	(15)	(16)
Разходи за амортизация на ДНА		(1)
Общо	**(15)**	**(17)**

12. 4 Разходи за персонала

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Разходи за заплати по трудови договори и ДУК	(511)	(521)
Разходи за заплати по граждански договори	(1)	(6)
Разходи за социални осигуровки	(75)	(80)
Общо	**(587)**	**(607)**

12.5 Други разходи

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Разходи за командировки	(5)	(11)
Представителни разходи	(8)	(2)
Разходи за данъци и такси	(4)	(3)
Други разходи	(23)	(16)
Общо	**(40)**	**(32)**

12.6 Задължения към персонала,МФЛ и осигурителни институции

Задълженията към персонала,включени в баланса се състоят от следните суми:

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Местни физически лица по граждански договор	3	3
Краткосрочни задължения към персонала-компенсируеми отпуски	-	-
Общо	**3**	**3**

12.7. Задължения към доставчици и клиенти

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Получени аванси-Ривиера АД	-	1
Получени аванси-Интерхотел-Сандански-Б-рия АД	-	2
Медико Инженеринг Груп ООД	-	2
Тим Вижън България ООД	-	4
Шел България ЕАД	-	1
	-	**10**

12.8. Задължения към свързани предприятия

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Сердика Пропъртис АДСИЦ	1	1
	1	**1**

12.9. Данъчни задължения

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
ДДС за внасяне	10	8
Общо	**10**	**8**

12.10. Други задължения

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Разчети по застраховане	2	2
Получени депозити	3	2
Други кредитори	9	5
Общо	**14**	**9**

13.Сделки със свързани лица

Свързано лице на Сердика Пропъртис Консулт ЕООД е Сердика Пропъртис АДСИЦ, като дъщерно дружество.

На 15.12.2008г. е сключен договор със Сердика Пропъртис АДСИЦ, чрез който Сердика Пропъртис АДСИЦ възлага управлението на част от своите недвижими имоти на „Сердика Пропъртис Консулт" ЕООД. На 05.03.2009г. е сключен Анекс 2 към Договор от 15.12.2008г., с който е актуализиран списъкът с имотите, обслужвани от Сердика Пропъртис Консулт ЕООД.

През 2008г. Сердика Пропъртис Консулт ЕООД е сключило договор за наем на офис със Сердика Пропъртис АДСИЦ. Договорът е сключен при условия, неотличаващи се от пазарните. На 01.11.2009 договорът е анексиран, като Сердика Пропъртис Консулт ЕООД е наело 250 кв.м. от находящата се на ул.Кърниградска 19 сграда. Общия обем по този договор –наем и консумативни разходи за 2012г. възлиза на 137 хил.лв с ДДС.
Към 31.12.2012г. неуредените вземания от Сердика Пропъртис АДСИЦ възлизат на стойност 4 хил.лв., а неуредените задължения – съответно на хиляда лв.

13. 1. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	Към 31.12 2012 '000 лв	Към 31.12 2011 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	**67**	**63**
- осигуровки	**7**	**7**
Общо	**74**	**70**

13.2. Салда към 31 декември 2012г.

Към 31 декември 2012г. Дружеството няма задължения към ключовия си управленски персонал.

14.Условни активи и условни пасиви

Дружеството няма условни активи и условни пасиви.

15.Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната дейност на Дружеството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

16.Валутен риск

Всички сделки на Дружеството се осъществявани в български лева. Транзакции на Дружеството, деноминирани първоначално в евро, не излагат Дружеството на валутен риск.

17. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2011 г. дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, поради факта че няма получени заеми.

18. Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса.

19. Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план – за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

20. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за собственика,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

21. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Въз основа на нашите знания, не са възникнали събития след датата на изготвяне на баланса, които биха изискали преизчисляване на или оповестяване в горепосочените финансови отчети.