

“Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България” ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2009 година

С независим одиторски доклад

Съдържание

Независим одиторски доклад

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	6
Бележки към финансовия отчет	7
Годишен доклад за дейността	

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2009	2008
Активи			
Инвестиционен имот	12	39,900	52,894
Предплащания	15	128	134
Активи по отсрочени данъци	13	-	34
Общо нетекущи активи		<u>40,028</u>	<u>53,062</u>
Търговски и други вземания	14	415	359
Предплащания за текущи активи	15	29	27
Парични средства и еквиваленти	16	4,050	2,983
Общо текущи активи		<u>4,494</u>	<u>3,369</u>
Общо активи		<u>44,522</u>	<u>56,431</u>
Регистриран капитал	17	500	500
Печалби и загуби		<u>(17,372)</u>	<u>(4,456)</u>
Общо собствен капитал		<u>(16,872)</u>	<u>(3,956)</u>
Пасиви			
Заеми и кредити	18	37,405	37,331
Търговски и други задължения	19	160	167
Отсрочени данъчни задължения	13	-	53
Общо нетекущи пасиви		<u>37,565</u>	<u>37,551</u>
Заеми и кредити	18	23,667	22,688
Търговски и други задължения	19	162	148
Общо текущи пасиви		<u>23,829</u>	<u>22,836</u>
Общо пасиви		<u>61,394</u>	<u>60,387</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>44,522</u>	<u>56,431</u>

Бележките на страници 8 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Таня Гюрова
Упълномощен представител
на управителя



Съгласно независим одиторски доклад
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник



„Пропърти Мениджмънт България“
ЕООД
Дочка Димова
Съставител



Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор
0199
Хаджидинов
Регистриран одитор

Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2009	2008 преизчислен
Приходи от наемни	6	4,504	5,752
Оперативни разходи	7	(3,763)	(3,659)
Нетни приходи от наемни		741	2,093
Обезценка на инвестиционен имот	12	(10,644)	-
Административни разходи	8	(166)	(146)
Други разходи	9	(11)	(312)
Резултат от оперативна дейност		(10,080)	1,635
Финансови приходи		137	62
Финансови разходи		(2,992)	(3,522)
Нетни финансови разходи	10	(2,855)	(3,460)
Загуба преди данъци		(12,935)	(1,825)
Разходи за данъци	11	19	(1)
Загуба за периода		(12,916)	(1,826)
Друг всеобхватен доход			
Изменения на друг всеобхватен доход		-	-
Данък върху друг всеобхватен доход		-	-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(12,916)	(1,826)

Бележките на страници 8 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Таня Гюрова
Упълномощен представител
на Управителя



Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник



"Пропърти Мениджмънт България"
ЕООД
Дочка Димова
Съставител



Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор



Отчет за промените в собствения капитал

В хиляди лева

Баланс на 1 януари 2008

Общо всеобхватен доход за периода

Печалба и загуба

Друг всеобхватен доход

Изменения на друг всеобхватен доход

Общо друг всеобхватен доход

Общо всеобхватен доход за периода

Баланс на 31 декември 2008

Бел.	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
	500	(2,630)	(2,130)
	-	(1,826)	(1,826)
	-	-	-
	-	(1,826)	(1,826)
	500	(4,456)	(3,956)

Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

В хиляди лева

Баланс на 1 януари 2009

Общо всеобхватен доход за периода

Печалба и загуба

Друг всеобхватен доход

Изменения на друг всеобхватен доход

Общо друг всеобхватен доход

Общо всеобхватен доход за периода

Баланс на 31 декември 2009

Бел.	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
	500	(4,456)	(3,956)
	-	(12,916)	(12,916)
	-	-	-
	-	(12,916)	(12,916)
	500	(17,372)	(16,872)

Бележките на страници 8 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Таня Гюрова
Упълномощен представител на
Управителя



Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник



„Пропърти Мениджмънт България“ ЕООД
Дочка Димова
Съставител



Красимир Хаджилдиев
Регистриран одитор



Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

Парични потоци от оперативна дейност

Парични постъпления от клиенти	5,404	6,778
Плащания на доставчици	(2,487)	(2,484)
Плащания свързани с трудови правоотношения	(3)	(5)
Други постъпления от основна дейност	1	203
Други плащания от основна дейност	-	(2)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	2,915	4,490

Парични потоци от инвестиционна дейност

Придобиване на инвестиционни имоти, машини, съоръжения	12	(77)	(443)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(77)	(443)

Паричен поток от финансова дейност

Получени лихви		116	31
Платени лихви	17	(1,887)	(2,587)
Нетен паричен поток за финансова дейност		(1,771)	(2,556)

Нето изменение на пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти на 1 януари		2,983	1,492
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	16	4,050	2,983

Бележките на страници 8 до 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Таня Георгова
Упълномощен представител на
управителя



„Пропърти Мениджмънт България“
ЕООД
Дочка Димова
Съставител



Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник



Красимир Хаджидинев
Регистриран одитор



Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	8	12. Инвестиционен имот	21
2. База за изготвяне	8	13. Отсрочени данъчни активи и пасиви	22
3. Значими счетоводни политики	9	14. Търговски и други вземания	22
4. Определяне на справедливи стойности	16	15. Предплащания	23
5. Управление на финансовия риск	17	16. Пари и парични еквиваленти	23
6. Приходи от наеми	19	17. Регистриран капитал	23
7. Оперативни разходи	19	18. Заеми	23
8. Административни разходи	19	19. Търговски и други задължения	24
9. Други разходи	19	20. Финансови инструменти	25
10. Финансови приходи и разходи	20	21. Оперативен лизинг	27
11. Разходи за данъци	20	22. Свързани лица	28
		23. Събития след датата на отчета	28

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

“Юрпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България” ЕООД (Дружеството) е дружество със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е гр. София, бул. България 58, вх. Б, ет.1, офис 32. Предметът на дейност на Дружеството включва сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, туристически услуги и други търговски сделки. Дружеството е с неопределен срок.

Едноличен собственик на капитала е „Юрпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни Малта Лимитид“. Дружеството се управлява от Джеймс Хаутън и Джейн Дейвидсън Найрн Бейтс, заедно и поотделно.

Джеймс Хаутън и Джейн Бейтс са служители на Charlemagne Capital (IOM) Limited (“CCIOM”). CCIOM управляват “Юрпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България” ЕООД. Упълномощени да представляват дружеството пред трети лица във връзка с управлението на Централ МОЛ Велико Търново са Александър Цачев и Таня Гюрова.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 16.04.2010 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на:

- финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби ☐
- финансови активи на разположение за продажба отчитани по справедлива стойност ☐
- инвестиционни имоти, представени по цена на придобиване, намалена с разходи за амортизация и обезценка.

Действащо предприятие

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

Настоящата криза в глобалната финансова система създава значителна степен на несигурност по отношение на пазара на недвижими имоти по света и в България включително. В тази ситуация е възможно цените и стойностите да преминат през период на съществени промени, докато пазарът реагира на променящите се условия и се стабилизира. Въпреки че към момента няма съществена несигурност по отношение на възможността на Дружеството да продължи да съществува, следвайки принципа на действащото предприятие, липсата на капиталовите пазари може да окаже ефект върху бъдещата дейност на Дружеството.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането 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 и на бъдещите периоди.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне (продължение)

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

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати в финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- бележка 12 – Инвестиционни имоти
- бележка 13 – Отсрочени данъци
- бележка 14 – Търговски и други вземания

(д) Промени в счетоводните политики

Представяне на финансови отчети

Дружеството прилага ревизирания МСС 1 *Представяне на финансови отчети* (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал, свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал, несвързани със собствениците, се представят в отчета за всеобхватния доход.

Сравнителната информация беше повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирания стандарт.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди. Определени сравнителни цифри са били рекласифицирани, за да съответстват с представянето за текущата година. Допълнително, сравнителният отчет за всеобхватен доход беше повторно представен така, че да включва позициите от друг всеобхватен доход.

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в 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 отчета за финансовото състояние. 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 превалутуирана по курса в края на периода.

Непарични 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 превалутуирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутуирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби и заеми и вземания.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби

Един финансов актив се класифицира като отчитан по справедлива стойност в печалби и загуби ако е държан за търгуване или е определен като такъв при първоначално признаване. Финансови активи се определят като такива отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби ако Дружеството управлява такива инвестиции и взема решения за покупка и продажба на базата на тяхната справедлива стойност, според документираната стратегия за управление на риска или за инвестициите на Дружеството. При първоначално признаване свързаните разходи по сделката се признават в печалба и загуба, когато възникнат. Финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби се оценяват по справедлива стойност и последващите промени се отчитат в печалби и загуби.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котирувани на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава задължения на датата на която са възникнали. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми и търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(в) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с разходи за амортизация и разходи за обезценка. Когато употребата на инвестиционен имот се промени така че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

Всяка печалба, възникнала от преоценката, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот. Всяка загуба от обезценка се признава в печалби и загуби.

Инвестиционните имоти включват земя, сгради, оборудване и стопански инвентар, необходими за функционирането на инвестиционния имот.

(i) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, признати като инвестиционни имоти, 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 за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(ii) Амортизация

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- | | |
|----------------------|--------------|
| • Сгради | 25 години |
| • Машини, съоръжения | 5-6,7 години |
| • Стопански инвентар | 5-6,7 години |
| • Компютри | 2 години. |

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

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и този ефект може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания за всеки конкретен актив. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка.

Загубата 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 се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата 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 неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов 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.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични потоци. Ако има индикации, че корпоративен актив може да е обезценен се определя възстановимата стойност за ОГПП, към който корпоративния актив принадлежи.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

(ii) Не-финансови активи (продължение)

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка, признати за ОГПП, се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(д) Провизии

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

(е) Приходи

(i) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за срока на договора за наем, нетно от предоставените отстъпки. Приходите от сервизни такси се признават в печалби и загуби в отчетния период, през който са предоставени.

(ii) Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават пропорционално на степента на завършеност на сделката към отчетната дата. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

(ж) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства, приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в 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 дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котирувани/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Финансови приходи и разходи (продължение)

Финансовите 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 за провизии, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(з) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци 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.

Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

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 се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

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

(и) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, все още не са влезли в сила за годината, завършваща на 31 декември 2009, и не са били приложени по-рано при изготвянето на този индивидуален финансов отчет.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

Ревизиран МСФО 3 *Бизнес Комбинации* (2008) е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009 г.. Ръководството не очаква МСФО 3 (Ревизиран) да засегне финансовия отчет.

Промени в МСС 27 *Консолидирани и отделни финансови отчети* е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 27 да засегнат финансовия отчет.

Промени в МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне: Класификация на издадени права* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 февруари 2010. Ръководството не очаква тези промени в МСС 32 да засегнат финансовия отчет.

Промени в МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценка: Допустими хеджирани позиции* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовия отчет.

Нови разяснения:

КРМСФО 12 *Споразумения за концесии на услуги* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 април 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовия отчет.

КРМСФО 15 *Споразумения за строителство на имоти* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 януари 2010. Ръководството не очаква КРМСФО 15 да засегне финансовия отчет.

КРМСФО 16 *Хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовия отчет.

КРМСФО 17 *Разпределения на не-парични активи към собственици* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Доколкото интерпретацията не е приложима за периоди преди тя да е влязла ефективно в сила, както и факта, че се отнася до бъдещи дивиденди в компетенциите на Общото събрание, не е възможно да се определят ефектите от нейното прилагане предварително.

КРМСФО 18 *Трансфери на активи от клиенти* трябва да се приложи проспективно, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 18 да засегне финансовия отчет.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са приложени от Дружеството при изготвянето на този финансов отчети. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане от Европейската комисия.

- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 2 *Групови сделки с плащания на базата на акции* (издаден юни 2009), в сила от 1 януари 2010;

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)

*Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:
(продължение)*

- Промени в МСФО 1 *Допълнителни освобождавания за първоначално прилагане* (издаден юли 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСС 32 *Класифициране на издадени права* (издаден октомври 2009), в сила от 1 февруари 2010;
- Ревизиран МСС 24 *Сделки със свързани лица* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2013;
- Промени в КРМСФО 14 *Предплащания за изисквания за минимално финансиране* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- КРМСФО 19 *Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти* (издаден ноември 2009), в сила от 1 юли 2010.

Към датата на изготвянето на този индивидуален финансов отчет, ръководството смята че прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и промени в стандарти в бъдеще, след като са одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз, не се очаква да засегне значително индивидуалния финансов отчет

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството 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 методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Инвестиционни имоти

Към датата на изготвяне на финансовия отчет се преразглежда оценката на инвестиционния имот на Дружеството. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно и с готовност. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Доходност, която да отразява специфичните рискове, присъщи на нетните парични потоци се прилага към годишните нетни парични потоци, за да се получи оценката на имота. Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(ii) 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. Това се прави само за целите на оповестяването.

(iii) 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 отчета. По отношение на пасив компонента от конвертируеми облигации, пазарната лихва се определя от сходни пасиви, които нямат опция за конвертиране. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.
- оперативен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Едноличния собственик носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете с които се сблъсква Дружеството.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако 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.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Дружеството изисква обезпечение по отношение на търговските и други вземания под формата на предостовени депозити и/или банкови гаранции. Дружеството създава провизии за обезценка, които представляват оценката за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания и инвестиции. Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции, както и колективен компонент за загуба, установен за групи от сходни активи, по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент за загуба се определя въз основа на исторически данни за плащане за подобни финансови активи.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Тъй като бизнесът на компанията е свързан с регулярна доставка и постоянни плащания от страна на клиентите, то контролът на ликвидния риск се състои главно в три посоки.

- Внимателно планиране на всички изходящи парични потоци, базирано на месечни прогнози;
- Условия на плащане за клиенти, които се извършват в рамките на един месец;
- Кредитни споразумения с банки, които осигуряват управление на ликвидния риск в краткосрочен план.

5. Управление на финансовия риск (продължение)

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 се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите.

Основната отговорност за разработването и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство.

Управление на капитала

Политиката на Дружеството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на клиенти, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

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

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи от наеми

В хиляди лева

	2009	2008
		<i>преизчислен</i>
Приходи от наем на търговска площ	3,423	4,487
Приходи от наем на складове	30	-
Приходи от наеми на офиси	33	132
Приходи от наеми на рекламна площ	57	66
Приходи от сервизни такси	960	1,057
Други приходи	1	10
Общо приходи	<u>4,504</u>	<u>5,752</u>

Дружеството е предоставило търговски площи и офиси с договори за отдаване под наем. Повечето от договорите за наем са сключени за срок от 5 години с опция за продължаване с още 5 години.

Приходите от сервизни такси включват префактурирани разходи за обслужване на търговските площи и помещения, включително разходи за охрана, поддръжка, почистване, комунални услуги, такси и други.

7. Оперативни разходи

В хиляди лева

	2009	2008
		<i>преизчислен</i>
Разходи за ел. енергия и отопление	314	295
Разходи за мениджмънт услуги	219	196
Разходи за амортизация	2,404	2,517
Разходи за данък сгради и такса смет	252	124
Разходи за почистване	116	98
Разходи за реклама	131	126
Други разходи	327	303
	<u>3,763</u>	<u>3,659</u>

8. Административни разходи

В хиляди лева

	2009	2008
		<i>преизчислен</i>
Разходи за одит и данъчни услуги	41	51
Разходи за юридически услуги	49	57
Разходи за консултантски услуги	52	16
Разходи за комуникации	8	10
Други разходи	16	12
	<u>166</u>	<u>146</u>

9. Други разходи

В хиляди лева

	2009	2008
		<i>преизчислен</i>
Обезценка на вземания/(Реинтегрирана обезценка) на вземания	(33)	269
Глоби и неустойки	32	29
Други разходи	12	14
	<u>11</u>	<u>312</u>

Бележки към финансовия отчет

10. Финансови приходи и разходи

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

	2009	2008
Приходи от лихви	117	32
Приходи от дисконтиране на гаранции от наематели	20	30
Финансови приходи	137	62
Разходи за лихви по финансови инструменти отчитани по амортизирана стойност	(2,989)	(3,521)
Нетни загуби от валутни курсови разлики	(2)	-
Други финансови разходи	(1)	(1)
Финансови разходи	(2,992)	(3,522)
Финансови разходи (нетно)	(2,855)	(3,460)

11. Разходи за данъци

В хиляди лева

	2009	2008
Текущ данък		
Данък за текущата година	-	-
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	(1)
Намаление на данъчната ставка	-	-
Промяна в непризнати временни разлики	19	-
Признаване на непризнати преди данъчни загуби	-	-
	19	(1)
Общо разходи за данъци	19	(1)

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

	2009	2008
Загуба за периода	(12,916)	(1,826)
Общо разходи за данъци	(19)	1
Печалба преди данъци	(12,935)	(1,825)
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	(1,293)	(182)
Непризнати разходи за данъчни цели	3	3
Текущи загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив	189	180
Промяна в непризнатите временни разлики	1,082	-
	(19)	1

Данъчните органи са овластени да проверяват Дружеството за пет годишен период, следващ отчетната данъчна година, като могат да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби съобразно интерпретирането на данъчното законодателство. На ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на допълнителни съществени задължения в тази област.

Бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционен имот

<i>В хиляди лева</i>	Земя и сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	В процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност					
Баланс към 1 януари 2008	54,987	2,405	169	-	57,561
Придобити активи	71	350	-	136	557
Трансфери	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2008	55,058	2,755	169	136	58,118
Баланс към 1 януари 2009	55,058	2,755	169	136	58,118
Придобити активи	4	6	2	42	54
Трансфери	12	166	-	(178)	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	55,074	2,927	171	-	58,172
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс към 1 януари 2008	2,128	527	52	-	2,707
Амортизация за годината	1,965	509	43	-	2,517
Загуби от обезценка	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2008	4,093	1,036	95	-	5,224
Баланс към 1 януари 2009	4,093	1,036	95	-	5,224
Амортизация за годината	1,862	527	15	-	2,404
Загуба от обезценка	10,324	307	13	-	10,644
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	16,279	1,870	123	-	18,272
Балансова стойност					
Към 1 януари 2008	52,859	1,878	117	-	54,854
Към 31 декември 2008	50,965	1,719	74	136	52,894
Към 1 януари 2009	50,965	1,719	74	136	52,894
Към 31 декември 2009	38,795	1,057	48	-	39,900

Като инвестиционен имот Дружеството отчита Централ Мол Велико Търново.

Загуби от обезценка и последващо обратно проявление

Към 31.12.2009 г. дружеството е направило оценка на справедливата стойност на имота, която е 20 400 хил. евро, в легова равностойност 39 899 хил. лв. В резултат на това е направена обезценка на инвестиционния имот в размер на 10,644 хил. лв.

Заложени активи

По договор за банков кредит е учредена ипотека върху поземления имот с площ от 13,105 кв.м. във Велико Търново. (виж също бележка 18).

Бележки към финансовия отчет

13. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Непризнати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

<i>В хиляди лева</i>	Активи		Пасиви		Нето	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Инвестиционен имот	(967)	-	-	53	(967)	53
Търговски и други вземания	(31)	(34)	-	-	(31)	(34)
Лихви, подлежащи на регулация за слаба капитализация	(87)	(3)	-	-	(87)	(3)
Данъчни загуби за пренасяне	(618)	(428)	-	-	(618)	(428)
Данъчни (активи) / пасиви	(1,703)	(465)	-	53	(1,703)	(412)
Нетиране на данъците	-	53	-	(53)	-	-
Нетни данъчни (активи) / пасиви	(1,703)	(412)	-	-	(1,703)	(412)

Към 31 декември 2009 г отсрочените данъчни активи не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични, срещу които Дружеството да може да ги използва в обозримо бъдеще.

Към 31 декември 2008 г отсрочени данъчни активи и пасиви са били признати единствено по отношение на временните разлики, произтичащи от инвестиционния имот и търговски и други вземания.

14. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бел.</i>	2009	2008
Търговски вземания		709	695
Обезценка на търговски вземания		(308)	(341)
Други вземания		14	5
		<u>415</u>	<u>359</u>

Експозицията на Дружеството към кредитен и валутен риск, и загуби от обезценка, свързани с търговски и други вземания, са представени в бележка 20.

Бележки към финансовия отчет

15. Предплащания

В хиляди лева

2009 2008

Дългосрочни

Предплатена такса за газ

41 42

Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг

87 92

128 134

Краткосрочни

Застраховки

8 9

Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг

21 18

29 27

16. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

2009 2008

Парични средства в каса

2 2

Парични срдства по банкови сметки

4,048 2,981

Пари и парични еквиваленти

4,050 2,983

Експозицията на Дружеството към лихвен риск и анализ на чувствителността за финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 20.

17. Регистриран капитал

Капиталът на Дружеството е 500,000 лева, разпределен в 5,000 дяла по 100 лева всеки. Целият капитал на Дружеството е записан и внесен от едноличния собственик.

18. Заеми

Тази бележка дава информация за договорните условия на лихвоносните заеми на Дружеството, които се отчитат по амортизирана стойност. За повече информация за експозицията на Дружеството към лихвен, валутен и ликвиден риск, вижте бележка 20.

В хиляди лева

2009 2008

Нетекущи пасиви

Обезпечени банкови заеми

37,405 37,331

37,405 37,331

Текущи пасиви

Необезпечен заем, предоставен от свързано лице

23,667 22,688

23,667 22,688

Към 31 декември 2009 г. нетекущи пасиви включват задължения за лихви по банкови заеми в размер на 24 хил. лв. (31 декември 2008: 15 хил. лв.). Към 31 декември 2009 г. текущите пасиви включват задължения за лихви по заем от свързано лице в размер на 3,432 хил.лв. (31 декември 2008 г.: 2,454 хил.лв.).

Бележки към финансовия отчет

18. Заеми (продължение)

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Валута	Номинален лихвен процент 3 м. EURIBOR	Година на падеж при поискване	31 декември 2009		31 декември 2008	
				Номинал- на стойност	Балансова стойност	Номинал- на стойност	Балансова стойност
Обезпечен банков заем	EUR	+ 5.00%	2011	37,503	37,405	37,503	37,331
Заем от свързано лице	EUR	5.00%	при поискване	20,235	23,667	20,235	22,688
Общо задължения по заеми				<u>57,738</u>	<u>61,072</u>	<u>57,738</u>	<u>60,019</u>

На 18.05.2009 г. е подписан анекс към договор за кредитен лимит с Алфа Банк АД, съгласно който годишната лихва се променя от едномесечен EURIBOR +1,95% годишно на тримесечен EURIBOR + 5% годишно.

Освен оповестените обезпечения (бележка 12) са учредени и договор за залог на търговското предприятие „Юрпийн Кънвърджънс Пропърти Кампъни България” ЕООД, залог върху вземания по договори за наем на обекти в ипотекирания имот, както и залог на парични вземания по банкови сметки в полза на банката.

Експозицията на Дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 20 „Финансови инструменти”

19. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	<i>Бел.</i>	2009	2008
<i>Нетекущи задължения</i>			
Получени депозити от наематели		226	263
Дисконтиране на депозитите от наематели		(66)	(96)
		<u>160</u>	<u>167</u>
<i>Текущи задължения</i>			
Търговски задължения		59	60
Задължения за ДДС		36	52
Други задължения		67	36
		<u>162</u>	<u>148</u>
		<u>322</u>	<u>315</u>

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 20.

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти

Кредитен риск

Експозиция към кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната експозиция към кредитен риск към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Бел.	2009	2008
Търговски и други вземания		396	334
Пари и парични еквиваленти		4,050	2,983
		<u>4,446</u>	<u>3,317</u>

Загуби от обезценка

Времевата структура на вземанията към датата на отчета е както следва:

В хиляди лева	Общо 2009	Обезценка 2009	Общо 2008	Обезценка 2008
Непросрочени	208	29	335	-
Просрочени между 0-30 дни	68	4	59	-
Просрочени между 31-120 дни	87	25	44	22
Просрочени над 120 дни	327	250	232	319
	<u>690</u>	<u>308</u>	<u>670</u>	<u>341</u>

Движението в корективната сметка за обезценка на вземания през годината е както следва:

В хиляди лева	2009	2008
Баланс към 1 януари	341	73
Реинтегрирана обезценка	(148)	(6)
Признати загуби от обезценка	115	274
Баланс към 31 декември	<u>308</u>	<u>341</u>

Ликвиден риск

По-долу са договорните падежи на финансови пасиви, включително очаквани плащания на лихви, изключващи ефекта от договорености за нетиране:

31 декември 2009

В хиляди лева

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	37,405	41,794	1,097	1,097	39,600	-	-
Кредит от свързано лице	23,667	24,679	506	24,173	-	-	-
Търговски и други задължения	219	219	219	-	-	-	-
	<u>61,291</u>	<u>66,692</u>	<u>1,822</u>	<u>25,270</u>	<u>39,600</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти (продължение)

31 декември 2008

В хиляди лева

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	37,331	41,985	768	768	1,536	38,913	-
Кредит от свързано лице	22,688	23,700	506	23,194	-	-	-
Търговски и други задължения	227	227	227	-	-	-	-
	<u>60,246</u>	<u>65,912</u>	<u>1,501</u>	<u>23,962</u>	<u>1,536</u>	<u>38,913</u>	<u>-</u>

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е както следва на базата на условни суми:

	EUR	USD	GBP	EUR	USD	GBP
	31 декември 2009			31 декември 2008		
Търговски вземания	-	-	-	-	-	-
Обезпечени банкови заеми	(19,187)	-	-	(19,182)	-	-
Кредит от свързано лице	(12,101)	-	-	(11,600)	-	-
Брутна експозиция	<u>(31,288)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30,782)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Анализ на чувствителността

Дейността на Дружеството се осъществява при условията на валутен борт. Курса на лева в България е фиксиран на 1,95583 спрямо еврото и не се променя в зависимост от състоянието на валутните пазари и лихвените проценти. Всички сделки, различни от националната валута са осъществени в евро.

Лихвен риск

Профил

Към отчетната дата лихвения профил на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството е както следва:

В хиляди лева

	2009	2008
Инструменти с фиксирана лихва		
Финансови активи	4,048	2,981
Финансови пасиви	<u>(20,235)</u>	<u>(20,235)</u>
	<u>(16,187)</u>	<u>(17,254)</u>
Инструменти с променлива лихва		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	<u>(37,503)</u>	<u>(37,503)</u>
	<u>(37,503)</u>	<u>(37,503)</u>
	<u>(53,690)</u>	<u>(54,757)</u>

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност в печалби и загуби. Поради това, промени в лихвените нива към датата на баланса не биха засегнали печалби и загуби. Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива не би довела до съществени изменения в собствения капитал.

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти (продължение)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база за 2008 г.

<i>Ефект в хиляди лева</i>	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
31 декември 2009				
Инструменти с променлива лихва	(375)	375	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(375)	375	-	-
31 декември 2008				
Инструменти с променлива лихва	(375)	375	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(375)	375	-	-

Справедливи стойности

Справедливи стойности сравнени с балансови стойности

Справедливите стойности на финансови активи и пасиви, заедно с балансовите стойности включени в отчета за финансово състояние са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2009		31 декември 2008	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	396	396	334	334
Пари и парични еквиваленти	4,050	4,050	2,983	2,983
Обезпечени банкови заеми	(37,405)	(37,405)	(37,331)	(37,331)
Заем от свързано лице	(23,667)	(23,667)	(22,688)	(22,688)
Търговски и други задължения	(219)	(219)	(227)	(227)
	(56,845)	(56,845)	(56,929)	(56,929)

21. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

Дружеството отдава под наем своите инвестиционни имоти държани по оперативни лизинги (виж бележка 12). Бъдещите минимални лизингови плащания по неотменени лизинги са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
По-малко от една година	2,693	3,544
Между една и пет години	10,758	11,186
Повече от пет години	2,395	4,659
	15,846	19,389

Дружеството е предоставило търговски площи и офиси с договори за отдаване под наем. Повечето от договорите за наем са сключени за срок от 5 години с опция за продължаване с още 5 години.

Бележки към финансовия отчет

22. Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

Дружеството има отношение на свързано лице с едноличния собственик на капитала, както и с другите дружества от икономическата група. Следните сгелки с тези лица са извършени през годината.

Свързани лица	Причина за свързаност	Транзакции през 2009	Салдо към 31 дек 2009	
			Вземане	Задължение
<i>В хиляди лева</i>				
Юрђпиън Кънвърдженс Пропърти Кампани Лимитед Малта	Едноличен собственик на 100 % от капитала	Начислени лихви по заем през 2009 година 979 хил. лв.	-	23,667
			-	23,667

Свързани лица	Причина за свързаност	Транзакции през 2008	Салдо към 31 дек 2008	
			Вземане	Задължение
<i>В хиляди лева</i>				
Юрђпиън Кънвърдженс Пропърти Кампани Лимитед Малта	Едноличен собственик на 100 % от капитала	Начислени лихви по заем през 2009 година 1,027 хил. лв.	-	22,688
			-	22,688

23. Събития след датата на отчета

В края на месец февруари 2010 година започва данъчна ревизия на Дружеството, която обхваща корпоративен данък, данък удържан при източника и данъци върху разходите за периода от създаване на Дружеството до 31.12.2008 г. Към момента на изготвяне на финансовия отчет ревизията не е приключила.