

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ
КАМПЪНИ БЪЛГАРИЯ ЕООД

31 декември 2011 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация.

Дружеството е учредено през 2005 година и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 10512 / 2005 г. на Софийски градски съд, том 1293, стр. 146, партиден № 97069 като еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131492682, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. Гоце Делчев 103, ет. 5, офис 11.

Предметът на дейност е сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, както и всякакви други търговски сделки и дейности.

Регистрираният капитал на Дружеството е 500 хил. лв.

Едноличен собственик на капитала е "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД".

През 2006 година Дружеството придобива собственост върху Търговски център Централ Мол в град Велико Търново. Централ МОЛ е единствената по функционалност сграда „МОЛ“ в град Велико Търново и разполага с 18 470 кв. м. площи за отдаване под наем, която включва голям ресторант, магазини, развлекателни заведения, питейни и хранителни заведения, центрове за услуги, офиси, два открити и един закрит паркинги.

Търговският център е разположен на около 6 км от центъра на града в непосредствена близост до магистралата София – Варна и е със ЗП 5 835 кв.м. и РЗП 33 134 кв.м. Състои се от четири нива с търговски площи и три нива с офис площи, в които са разположени 9 офиса и 65 търговски обекти.

1. Търговски център - РЗП

Етажи	РЗП в м ²
Първо ниво	10 430
Второ ниво	7 240
Трето ниво	4 788
Четвърто ниво	5 175
Пето ниво	3 090
Шесто ниво	814
Седмо ниво	562
Ресторант	1 035
Общо за ТЦ:	33 134

2. Търговски център – отдаваеми и отдадени площи

	Отдаваема площ в м ²	Средно отдадена площ за 2011г. в м ²
Търговска площ	15 981	13 815
Складове	464	225
Офиси	1 244	139
Други	781	217
Общо ОП	18 470	14 396

2. Отчет за доходите

Приходите от дейността за 2011 г. достигат 2 867 хил. лв. като намалението спрямо 2010 г. е в размер на 388 хил. лв.

Намалението на приходите се дължи на следното:

- Не е извършвана индексация на наемите през 2011 г.
- Намаление на наемите на всички наематели неколкратно, като средния процент на намаление е около 40%.
- Новите договори за наем са с намалени наемни нива
- Напускането на няколко наематели с обща площ 286 кв.м или около 4% от отдаваемата търговска площ)
- Намаление на сервизните такси и изравнителни сметки на ключови наематели.

Приходите от дейността включват:

- приходи от наеми на търговска площ
- приходи от наеми на складове
- приходи от наеми на офиси
- приходи от наеми на рекламни площи
- приходи от сервизни такси
- приходи от такса ОВК
- годишно изравняване на сервизни такси и такса ОВК

Вид продажби	2010 г.		2011 г.		Разлика	
	хил. лв.	%	хил. лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми търговска площ	2 359	72.47	1 936	67.53	(423)	(17.93)
Приходи от наеми офиси	19	0.58	16	0.56	(3)	(15.79)
Приходи от наеми рекламна площ	38	1.17	32	1.12	(6)	(15.79)
Приходи от сервизни такси и такси ОВК:						
- приходи от сервизни такси	766	23.53	757	26.40	(9)	(1.17)
- приходи от такса ОВК	28	0.86	23	0.80	(5)	(17.86)
- изравняване сервизни такси и такси ОВК	44	1.35	71	2.48	27	61.36
Общо сервизни такси и такси ОВК	838	25.75	851	29.68	13	1.55
Други приходи	1		32		31	
Общо	3 255		2 867		(388)	

Най-висок дял в приходите през 2011 г. (67.53%) се формират от наемите от търговски площи в Сентрал Мол (2010 г: 72,50%).

Средно отдадената площ за 2011 г. е 14 396 кв.м., като приходите от нея са средно 197 лв./м².

Общата стойност на разходите според тяхната икономическа същност за 2011 г. е 7 364 хил. лв., в т.ч.

Разходи за материали	408
Разходи за услуги	843
Разходи за амортизации	1 662
Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	4 055
Други разходи	396

Разходите за материали за 2011 г. възлизат на 408 хил. лв. Те включват:

- разходи за материали за поддръжка на сградата;
- разходи за консумативи за машините;
- разходи за ел.енергия;
- разходи за газ.

Разходите за услуги за 2011 г. възлизат на 843 хил. лв. Те включват:

- разходи за мениджмънт;
- разходи за реклама;
- разходи за охрана;
- разходи за почистване и озеленяване;
- разходи за поддръжка на инсталациите;
- разходи за вода;
- разходи за застраховка на имуществото;
- разходи за правни услуги и одити;
- други разходи.

В други разходи, които възлизат на 396 хил. лв. се включват:

- Данък сгради;
- Такса смет;
- Провизии за данък при източника;
- Провизии за глоби;
- Обезценка на вземания;
- Други.

Разходите за материали и услуги се покриват от записаните в договорите за наем такси – сервизна и ОВК. Те се фактурират авансово всеки месец на наемателите. В края на годината, непокрытите от събраните авансово такси, разходи се разпределят между наемодателя и наемателите. В някои от договорите за наем не е упоменато изравняване на разходите за поддръжка или има изравняване в размер до 20% от събраните сервизни такси през предходната година, поради което Дружеството не възстановява изцяло оперативните си разходи и ги покрива с приходите от наеми.

Нетната стойност на приходи и разходи от финансови операции за 2011 г. е 3 444 хил. лв., в т.ч.

Финансови приходи	38
Финансови разходи	(3 482)

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 35 представляват неразделна част от него.

Най-голям разход представляват лихвите начислени върху заем от Алфа Банк и заем от свързаното лице ЮКПК Малта ЛТД.

Сумата на начислените амортизации за отчетния период е призната като разход и посочена в Отчета за всеобхватния доход.

За финансова 2011 г. Дружеството приключва с отрицателен финансов резултат /загуба/ в размер на 7 941 хил. лв.

За настоящата година не е начислен разход за текущ корпоративен данък.

Финансови показатели	2011	2010
<u>Показатели за ефективност</u>		
Коефициент на ефективност на разходите - Приходи/Разходи	0,39	0,44
Коефициент на ефективност на приходите - Разходи/приходи	2,57	2,27
<u>Показатели за рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност - Печалба/Нетен размер на приходите	-2,77	-3,18
<u>Показатели на рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал - Печалба/Собствен капитал	0,22	0,38
Коефициент на рентабилност на пасивите - Печалба/Пасиви	-0,12	-0,29
Коефициент на капитализация на активите - Печалба/Активи	-0,27	-0,29
<u>Показатели за ликвидност</u>		
Коефициент на обща ликвидност - Текущи активи/Текущи пасиви	0,048	0,063
Коефициент на бърза ликвидност – краткосрочни вземания+парични средства/КЗ	0,048	0,063
Коефициент на незабавна ликвидност – парични средства/ТЗ	3,037	0,057
<u>Показатели за финансова автономност</u>		
Коефициент на финансова автономност/платежоспособност - Собствен капитал / Пасиви	-0,547	-0,762
Коефициент на задлъжнялост - Пасиви/Собствен капитал	-1,829	-1,312

3. Активи и капиталова структура

Сумата на активите към 31.12.2011 г. е 29 147 хил. лв. (31.12.2010 г.: 35 718 хил. лв.).

Инвестиционният имот е с балансова стойност към 31.12.2011 г. в размер на 25 973 хил. лв. През 2011 г. са придобити нови машини, съоръжения и оборудване на стойност 5 хил. лв. Към 31.12.2011 г. балансовата стойност на инвестиционния имот е както следва.

Земя и сгради	25 778 хил. лв.
Машини, съоръжения и оборудване	193 хил. лв.
Други	2 хил. лв.

Като част от инвестиционния имот е класифицирана придобитата от дружеството през 2006 г. сграда с балансова стойност към 31.12.2011 г. в размер на 23 830 хил. лв. Сградата е отдадена по няколко договора за оперативен лизинг и основната краткосрочна цел на ръководството е получаването на приходи от наеми.

Към 31.12.2009 г. е направена оценка на инвестиционния имот, съгласно, която справедливата стойност на имота е 39 899 хил. лв. (20 400 хил. евро). Отчетена е обезценка през 2009 г. в размер на 10 644 хил. лв. (5 442 хил. евро). Към 31.12.2010 г. отново е направена оценка от независим оценител, според която справедливата стойност на имота е 31 684 хил. лв. (16 200 хил. евро). Отчетена е обезценка през 2010 г. в размер на 6 211 хил. лв. (3 176 хил. евро). Към 31.12.2011 г. е направена нова оценка на сградата и земята, според която справедливата стойност на имотите е 25 778 хил. лв. (13 180 хил. евро). Отчетена е обезценка през 2011 г. в размер на 4 055 хил. лв. (2 073 хил. евро).

Текущите активи намаляват с 839 хил. лв. и достигат до 3 087 хил. лв. балансова стойност към 31.12.2011 г. Търговските вземания към 31.12.2011 г. са в размер на 277 хил. лв. Те представляват задълженията на наемателите към Дружеството. Паричните средства и паричните еквиваленти са текущите активи и са на стойност 2 354 хил. лв. към 31.12.2011 г. (31.12.2010 г. 3 571 хил. лв.).

Към 31.12.2011 г. нетекущите пасиви възлизат на 163 хил. лв. Те представляват търговски и други задължения в дългосрочната си част и са отчетени във връзка с получени депозити от наематели.

Текущите пасиви към 31.12.2011 г. възлизат на 64 152 хил. лв., като в по-голямата си част те представляват:

- заем от свързани лица на стойност 25 690 хил. лв. от Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни Малта Лимитид, Малта, която сума включва и начислените лихви по кредита. Този заем се третира като текущ в баланса, тъй като в договора е посочено, че плащането следва да се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г.
- заем от Алфа Банк – клон България, възлизащ на 37 503 хил. лв., усвоен на 26.10.2006 г. с дата на изискуемост на главницата на 18.12.2011 г. Съобразно заявление от 20.12.2011 г. зложният кредитор АЛФА БАНКА клон България, ЕИК: 831694000 е заявил за вписване пристъпване към изпълнение върху отделни активи от заложеното търговско предприятие на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД, с оглед събиране на дължимите суми по договор за кредитен лимит с АЛФА БАНКА – клон България, сключен на 18.10.2006 г. Въз основа на така подаденото заявление на 22.12.2011 г. в Търговския регистър е вписано заявеното пристъпване към изпълнение
- Останалата част от краткосрочните задължения са формирани от търговски, данъчни и други задължения възлизащи на 959 хил. лв. към 31.12.2011 г.

4. Паричен поток и финансиране

Паричният поток от основна дейност през 2011 г. е 1 015 хил. лв. (2010 г.: 1 752 хил. лв.). За същия период паричния поток от инвестиционна дейност е 5 хил. лв. (2010 г.: 16 хил. лв.). Намалението на паричните наличности през 2011 г. е с 1 217 хил. лв.

II. Събития след датата на баланса.

Дружеството има следните некоригиращи събития след края на отчетния период:
- На 27.01.2012 г. е издаден Изпълнителен лист от СРС по ч.г.д. 127/2011 г., с който

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 35 представляват неразделна част от него.

съдът осъжда ЮКПК България ЕООД да заплати на ЮКПК Малта Лтд сумата 488 958 лв. (250 000 евро) главница, представляваща част от дължимо вземане по Договор за заем от 31.07.2006 г., след което:

- е вписана възбрана върху инвестиционния имот, собственост на ЮКПК България ЕООД;
- е наложен запор на вземанията по банковите сметки.

На 08.03.2012 г. производството по принудително изпълнение е спряно.

По гражданско дело № 27764/2010 г., по описа на СРС, I ГО, 30 с-в, образувано по искова молба на дружеството в размер на 61 686 лв. към длъжник: Пингвините АД.

По делото бе проведено заседание на 20.02.2012 г., на което съдът прие за разглеждане подписаното между страните Споразумение и отложи делото за 27.02.2012 г. с оглед оформяне на съдебна спогодба, с която да се прекрати правния спор и съответно – производството по делото. В съдебно заседание, проведено на 27.02.2012 г. така постигнатото споразумение между страните бе одобрено от съда и възпроизведено в протокол на съда, като производството по делото бе прекратено предвид постигнатата спогодба.

По гражданско дело № 45839/2011 г., по описа на СРС, образувано по искова молба на ЮКПК България ЕООД в размер на 39 998 лв. за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист срещу ШУС ЕАД.

С разпореждане от 21.12.2011 г. получено от представител на ЮКПК България ЕООД на 25.01.2012 г. съдът е отказал издаване на исканата заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист, тъй като е приел, че не е доказано представените към заявлението документи, че наемателят не е платил дължимите суми. Този мотив на съда е погрешен и не съответства на основните положения на правото. Предвид това, с жалба от 31.01.2012 г. постановеното от съда разпореждане е обжалвано от страна на ЮКПК България ЕООД. Към настоящия момент жалбата се администрира от СРС и предстои да бъде изпратена към въззивната инстанция за произнасянето по нея.

III. Бъдещо развитие

Към момента, няма друга такава функционираща страда по вид и мащаби във Велико Търново.

Други големи търговски обекти на територията на града са: Метро, Търговски парк СБА, (Практикер, Техномаркет, DM, Jusk, Deichman, МакДоналдс, Мартинели), Технополис, Била, Лидл. В етап на изграждане е Скай център.

Към момента 86,5 % от търговските площи в обекта са отдадени под наем.

Предвид продължаващата икономическа криза, увеличаващия се ръст на безработица във Велико Търново, намаляването на посетителите и на оборотите в магазините, се прогнозира по-голямо намаление на наемните нива през 2012 г. в сравнение с 2011 г.

IV. Мениджмънт на риска

1. Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на услугите и притежаваните активи.

Независимо, че наемите са фиксирани в договорите за наем и има договорености да се индексират с индекса на инфлацията на НСИ и Евростат, Дружеството взе решение наемите да не се индексират за по-голямата част от наемателите, както и предприе политика за временно намаляване на наемите.

Кризата в България, вследствие кризата в глобалната финансова система продължава и степента на несигурност по отношение на пазара на недвижими имоти в България не намалява. В тази ситуация е възможно цените и стойностите да продължат да се променят съществено, докато пазарът се стабилизира по всяка вероятност през 2013 г. Въпреки че към момента няма съществена несигурност по отношения на възможността на Дружеството да продължи да съществува, следвайки принципа на действащото предприятие, липсата на ликвидност на капиталовите пазари може да окаже ефект върху бъдещата дейност на Дружеството.

2. Валутен риск

Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на риска, но е в достатъчна степен застраховано срещу него, тъй като националната валута е фиксирана към еврото.

3. Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания от наеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката ни в тази област е насочена към осъществяване предимно на продажби на услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

4. Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество ликвидни активи, както и възможности за допълнително финансиране.

Дружеството ползва инвестиционен банков кредит от Алфа Банк – Клон България в размер на 19 175 000 евро (37 503 040 лв.).

Обезпечения по договора за кредита са:

- ипотека в полза на банката върху недвижимия имот включващ МОА – Велико Търново;

- залог в полза на банката върху търговското предприятие на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД;
- залог в полза на банката върху вземания по договори за наем на обекти в ипотекирания недвижим имот;
- залог в полза на банката на паричните вземания по сметките, свързани с управлението на инвестиционния имот.

Като текущо задължение е отчетен кредит от Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни Малта Ltd., Малта в размер на 20 234 730 лв. (10 345 853 евро) към датата на баланса, като плащането ще се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г.

23.03.2012 г.
Гр. София

Упълномощен представител на Управителя:

/Таня Гюрова/



Грант Торнтон ООД

Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Пипкова №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44

F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33

E office@gtbulgaria.com

W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: Собственика на

Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД

Велико Търново

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД към 31 декември 2011 г. включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Поради въпросите, описани в параграф „База за отказ от изразяване на мнение” обаче, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, за да осигурим база за изразяване на одиторско мнение.

База за отказ от изразяване на мнение

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 7 941 хил. лв., а натрупаната загуба е в размер на 35 668 хил. лв. Текущите пасиви в размер на 64 152 хил. лв. надвишават текущите активи в размер на 3 088 хил. лв. с 61 064 хил. лв. Балансовата стойност на инвестиционния имот в размер на 25 973 хил. лв. е по-ниска спрямо стойността на заемите, които възлизат на 63 193 хил. лв., от които 37 503 хил. лв. представляват задължения по банков заем. Банковият заем е с падеж 18.12.2011 г. Към настоящия момент банковият заем не е изплатен. Съгласно заявление от 20.12.2011 г. банката кредитор е заявил за вписване пристъпване към изпънение върху отделни активи от заложеното търговско предприятие на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД с оглед събиране на дължимите суми по договор за банков заем. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Отказ от изразяване на мнение

Поради съществеността на въпроса, описан в параграф „База за отказ от изразяване на мнение“, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, за да осигурим база за изразяване на одиторско мнение. Съответно, ние не изразяваме мнение върху финансовия отчет на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД към 31 декември 2011 г.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2011 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2011 г. на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Регистриран одитор
Управител

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие



30 март 2012 г.
Гр. София

Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционен имот	5	25 973	31 685
Други вземания	9	86	107
Нетекущи активи		<u>26 059</u>	<u>31 792</u>
Текущи активи			
Търговски вземания	7	277	289
Данъчни вземания	8	3	-
Други вземания	9	454	66
Парични средства	10	2 354	3 571
Текущи активи		<u>3 088</u>	<u>3 926</u>
Общо активи		<u>29 147</u>	<u>35 718</u>

Съставил: 
 /Пропърти Мениджмънт България
 ЕООД - Дочка Димова/

Упълномощен представител на Управителя: 
 /Таня Гюрова/

Дата: 23.03.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2012 г.:



Отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен капитал	11.1	500	500
Нагрупана загуба		(35 668)	(27 727)
Общо собствен капитал		(35 168)	(27 227)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Други задължения	15	163	150
Нетекущи пасиви		163	150
Текущи пасиви			
Краткосрочни заеми	12.1	37 687	37 471
Търговски задължения	13	35	53
Краткосрочни задължения към свързани лица	24	25 690	24 679
Данъчни задължения	14	736	591
Други задължения	15	4	1
Текущи пасиви		64 152	62 795
Общо пасиви		64 315	62 945
Общо собствен капитал и пасиви		29 147	35 718

Съставил: 
 /Профърти Мениджмънт България
 ЕООД - Дочка Димова/

Упълномощен представител на Управителя:
 /Таня Гюрова/

Дата: 23.03.2012 г.

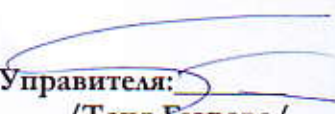
Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2012 г.:



Отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Приходи от продажби	16	2 835	3 254
Други приходи	17	32	1
Разходи за материали	18	(408)	(386)
Разходи за външни услуги	19	(843)	(842)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционен имот	5	(4 055)	(6 211)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5	(1 662)	(2 017)
Други разходи	20	(396)	(909)
Загуба от оперативна дейност		(4 497)	(7 110)
Финансови разходи	21	(3 482)	(3 317)
Финансови приходи	21	38	72
Загуба преди данъци		(7 941)	(10 355)
Загуба за годината		(7 941)	(10 355)
Общо всеобхватна загуба за годината		(7 941)	(10 355)

Съставил: 
 /Пропърти Мениджмънт България
 ЕООД - Дочка Димова/

Упълномощен представител на Управителя: 
 /Таня Гюрова/

Дата: 23.03.2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2012 г.:



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2011 г.	500	(27 727)	(27 227)
Загуба за годината	-	(7 941)	(7 941)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(7 941)	(7 941)
Салдо към 31 декември 2011 г.	500	(35 668)	(35 168)

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2010 г.	500	(17 372)	(16 872)
Загуба за годината	-	(10 355)	(10 355)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	(10 355)	(10 355)
Салдо към 31 декември 2010 г.	500	(27 727)	(27 227)

Съставил: _____
 /Пропърти Мениджмънт България
 ЕООД - Дочка Димова/

Дата: 23.03.2012 г.

Заверил съгласно омиторски доклад от дата 30.03.2012 г.:

Упълномощен представител на Управителя:

/Таня Гюрова/



Пояснението към финансовия отчет от стр. 35 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	3 475	3 840
Плащания към доставчици	(1 552)	(1 513)
Постъпления по депозити от наематели	21	60
Плащания по върнати депозити	(10)	(7)
Постъпления от лихви по депозитни сметки	35	63
Плащания за банкови комисионни	(11)	(2)
Плащания за данъци, вкл. ДДС	(561)	(690)
Други постъпления	3	1
Други плащания	(385)	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>1 015</u>	<u>1 752</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на инвестиционен имот	(5)	(16)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>(5)</u>	<u>(16)</u>
Финансова дейност		
Плащания за лихви	(2 227)	(2 215)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(2 227)</u>	<u>(2 215)</u>
Нетна промяна в парични средства	<u>(1 217)</u>	<u>(479)</u>
Парични средства в началото на годината	3 571	4 050
Парични средства в края на годината	<u>2 354</u>	<u>3 571</u>

10

Съставил: _____
 /Пропърти Мениджмънт България
 ЕООД - Дочка Димова/
 Дата: 23.03.2012 г.

Упълномощен представител на
 Управителя: _____
 /Таня Гюрова/

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2012 г.:



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на Юрпигън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД се състои в сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, туристически услуги и други търговски сделки.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност. През 2011 г. Дружеството е променило седалището и адреса на управление от гр. София, бул. „България“ № 58, бл. Б, ет. 1, офис 6 на гр. София, р-н Триадица, жк. Стрелбище, бул. „Гоце Делчев“ № 103, ет. 5, офис 11.

Дружеството се управлява от Джеймс Хаутън и Джейн Дейвидсън Найри Бейтс, заедно и поотделно. Джеймс Хаутън и Джейн Бейтс са служители на Charlemagne Capital (IOM) Limited (ССИОМ). ССИОМ управлява Юрпигън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД. Тания Гюрова е упълномощена да представлява дружеството пред трети лица във връзка с управлението на Централ МОА Велико Търново.

Крайният собственик е Юрпигън Кънвърджънс Пропърти Кампъни Малта Лимитед (ЮКПК Малта Лтд.), регистрирано в Малта, чиито инструменти на собствения капитал не се котира на фондова борса.

Към 31 декември 2011 г. в Дружеството няма служители.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2010 г.), освен ако не е посочено друго.

Дружеството отчита загуба за периода в размер на 7 941 хил. лв., а натрупаната загуба е в размер на 35 668 хил. лв. Текущите пасиви в размер на 64 152 хил. лв. надвишават текущите активи в размер на 3 088 хил. лв. с 61 064 хил. лв. Балансовата стойност на инвестиционен имот в размер на 25 973 хил. лв. е по-ниска спрямо стойността на заемите, които възлизат на 63 193 хил. лв., от които 37 503 хил. лв. представляват задължения по банков заем. Банковият заем е с падеж 18.12.2011 г.

Съгласно заявление от 20.12.2011 г. заложникът кредитор Алфа Банка – клон България е заявил за вписване пристъпване към изпълнение върху отделни активи от заложеното търговско предприятие на Юрпигън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД, с оглед събиране на дължимите суми по договор за кредитен лимит с Алфа Банка – клон България, сключен на 18.10.2006 г. Въз основа на така подаденото заявление на 22.12.2011 г. в Търговския регистър е вписано заявеното пристъпване към изпълнение.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които се отнасят до дейността на Дружеството, но нямат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годинния период, започващ на 1 януари 2011 г.:

- Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приет от ЕС на 18 февруари 2011 г.

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приети от ЕС на 18 февруари 2011 г.:

-Изменението на МСФО 7 пояснява изискванията за оповестяване на стандарта, като отстранява несъответствия, повтарящи се изисквания и отделни оповестявания, които могат да бъдат подвеждащи.

-Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятията могат да представят изискваните равнения за всеки компонент от другия всеобхватен доход в отчета за промените в собствения капитал или в поясненията към финансовия отчет.

-Измененията на МСС 21, МСС 28 и МСС 31 (в сила от 1 юли 2010 г.) са свързани с изискванията при перспективното прилагане на промените в МСС 27 от 2008 г.

-Изменението на МСС 34 цели подобряване на междинното финансово отчитане като пояснява изискваните оповестявания включително актуалните изменения в изискванията на МСФО 7.

Следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2011 г., не са свързани с дейността на Дружеството и нямат ефект върху финансовия отчет:

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.;
- КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране” в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал” в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.;

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

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения е представена по-долу. Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от бъдещето им прилагане върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2013 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” до края на 2010 г. 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 парични 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 следва да оцени ефекта от измененията върху финансовия отчет. Въпреки това то не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и преди да може да се оцени техния цялостен ефект.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., все още не е приет от ЕС

Измененията изискват представянето на отделните елементи на другия всеобхватен доход в две групи в зависимост от това дали те ще се прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Елементи, които не се прекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от елементи, които ще се прекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят елементите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват 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., все още не е приет от ЕС
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 прекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Публикувани са и следните нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на 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

Измененията включват две промени в стандарта. Датата 1 януари 2004 г. е заменена с датата на преминаване към МСФО при сделки, свързани с отписване на активи и пасиви, и при определяне на справедливата стойност на финансови активи и пасиви, като се използват техники за оценяване. Втората промяна позволява на дружества след период на свръхинфлация да оценяват финансовите активи и пасиви, държани преди нормализирането на икономиката, по справедлива стойност и да я използва като преста стойност при изготвянето на първия отчет по МСФО.

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС

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.

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

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация.

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

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия” и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия”, „съвместно контролирани операции” и „съвместно контролирани активи” с две категории – „съвместни операции” и „съвместни предприятия”. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия.

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

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

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

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив.

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

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) продължава да предписва метода на собствения капитал. Промени в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажменти”.

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

КРМСФО 20 определя счетоводното отчитане на разходите за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на дадена мина. Пояснението изисква дружества от минната индустрия, които прилагат МСФО, да отпишат капитализирани разходи за почистване на повърхността в неразпределената печалба, ако активите не могат да бъдат отнесени към разграничим компонент на рудното поле.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки, че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

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

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

В отчета за финансовото състояние не са представени два сравнителни периода, защото Дружеството не преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет в резултат на грешки или промяна на счетоводна политика и не прекласифицира позиции във финансовия отчет.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от наеми от отдаваните търговски и рекламни площи, офиси и складове, и приходи от сервизни такси. Приходите от продажби са представени в пояснение 16 и 17.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде належащо оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат належащо да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.4.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват отдаване под наем на търговски и рекламни площи, офиси и складове.

Дружеството е обвързано с дългосрочни договори за наеми. Договорените наеми и сервизни такси са текущи и се признават, като приход за месеца, в които са начислени.

Сервизните такси се фактурират авансово всеки месец на наемателите. В края на годината, непокрытите разходи от авансово събраните такси се разпределят между наемателя и наемателите. В някои от договорите за наем не е упоменато изравняване на разходите за поддръжка или има изравняване в размер до 20% от събраните сервизни такси през

предходната година, поради което Дружеството не възстановява изцяло оперативните си разходи и ги покрива с приходите от наеми.

Приходът от наеми от предоставяне на инвестиционния имот на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.4.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Първоначалните разходи по заеми следва да се признават разсрочено за целия период на заема. Разходите по заеми в отчета за всеобхватния доход са отразени на ред „Финансови разходи”.

Когато са получени заеми без конкретно целсво предназначение и те са използвани за придобиването на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на Дружеството, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, получени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за всеобхватния доход за съответния отчетен период.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за всеобхватния доход/отчета за всеобхватния доход за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

4.8. Тестове за обезценка на нематериални активи машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индигират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превъзхожда възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в преходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в преходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.9. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционен имот земя, сграда, машини, съоръжения и оборудване които се държат за получаване на приходи от наем, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционният имот се оценява първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционния имот се отчита по неговата себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционния имот, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имота, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващия инвестиционен имот. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционния си имот при продажбата му или при трайното му изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от неговото освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането му от употреба или неговата продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между неговите постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционния имот се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на инвестиционния имот. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

• Сгради	25 години
• Машини и съоръжения	5 - 7 години
• Стопански инвентар	5 – 7 години
• Компютри	2 години
• Софтуер	2 години
• Търговска марка	10 години

Избраният праг на същественост за инвестиционния имот на Дружеството, в т.ч. земя и сгради, машини и съоръжения, стопански инвентар, компютри, софтуер и търговска марка е в размер на 500 лв.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционния имот, се представят в отчета за всеобхватния доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.10. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.10.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са педеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

4.10.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, търговски заеми и търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, 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, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за всеобхватния доход на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, 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.

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

4.11. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или преходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.15.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата.

4.12. Парични средства

Паричните средства се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.13. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.14. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезпечения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи. Те са описани заедно с условните задължения на Дружеството в пояснение 25.

4.15. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.16.

4.15.1. Приходи

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

4.16. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.16.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превъзпав възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.8). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

Дружеството е претърпяло загуби от обезценка на нетекучи активи в размер на 4 055 хил. лв. през 2011 г. (2010 г.: 6 211 хил. лв.), за да се намали балансовата стойност на нетекучи активи до възстановимата им стойност.

4.16.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2011 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5.

4.16.3. Провизии

Дружеството е ответник по няколко съдебни дела към настоящия момент, чийто изход може да доведе до задължения на стойност, различна от сумата на признатите във финансовия отчет провизии. Провизиите няма да бъдат разглеждани тук по-подробно, за да се избегнат предубеждения, свързани с позицията на Дружеството в горепосочените спорове.

5. Инвестиционен имот

Инвестиционният имот на Дружеството, който се намира в гр. Велико Търново включва земя и сграда с ЗП 5 835 кв.м. и РЗП 33 134 кв.м., както и намираните се в сградата машини, съоръжения и стопански инвентар, търговска марка „Сентрал Мол“ и софтуер. Той разполага с 18 470 кв.м. площи за отглеждане под наем, включващи четири нива с търговски площи и три нива с офис площи – 9 офиса и 65 търговски обекта - голям ресторант, магазини, развлекателни заведения, питейни и хранителни заведения, центрове за услуги, офиси, два открити и един закрит паркинг.

Балансовата стойност на инвестиционния имот може да бъде анализирана, както следва:

	Земя и сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Търговска марка и софтуер	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2011 г.	55 074	2 935	173	3	58 185
Новопридобити активи	-	4	1	-	5
Салдо към 31 декември 2011 г.	55 074	2 939	174	3	58 190
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2011 г.	(23 939)	(2 417)	(144)	-	(26 500)
Амортизация	(1 302)	(346)	(13)	(1)	(1 662)
Загуби от обезценка	(4 055)	-	-	-	(4 055)
Салдо към 31 декември 2011 г.	(29 296)	(2 763)	(157)	(1)	(32 217)
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	25 778	176	17	2	25 973

	Земя и сгради	Машини и съоръжения	Стопански инвентар	Търговска марка и софтуер	Общо
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Брутна балансова стойност					
Салдо към 1 януари 2010 г.	55 074	2 927	168	3	58 172
Новопридобити активи	-	8	5	-	13
Салдо към 31 декември 2010 г.	55 074	2 935	173	3	58 185
Амортизация и обезценка					
Салдо към 1 януари 2010 г.	(16 279)	(1 870)	(123)	-	(18 272)
Амортизация	(1 557)	(446)	(14)	-	(2 017)
Загуби от обезценка	(6 103)	(101)	(7)	-	(6 211)
Салдо към 31 декември 2010 г.	(23 939)	(2 417)	(144)	-	(26 500)
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	31 135	518	29	3	31 685

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи“.

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на инвестиционен имот.

Дружеството има заложен инвестиционен имот като обезпечение по заем от Алфа Банка – клон България от 18.10.2006 г., описан подробно в пояснение 12.1.

Справедливата стойност на инвестиционния имот, отчитан по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 25 973 лв. (2010 г.: 31 685 лв.). Към 31.12.2011 г. е направена оценка от лицензиран оценител Анастасия Костова, сертификат № 100100160/14.12.2009. Справедливата пазарна стойност е определена чрез използване на метод на пазарно сравнение, приходния метод и метод на цените. В резултат на това е направена обезценка на инвестиционния имот в размер на 4 055 хил. лв. (2010 г.: 6 103 хил. лв.)

Приходите от наеми и сервизни такси за 2011 г., възлизащи на 2 835 хил. лв. (2010 г.: 3 254 хил. лв.), са включени в отчета за всеобхватния доход на ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 636 хил. лв. са отчетени на ред „Разходи за външни услуги”, „Разходи за материали” и „Други разходи” (2010 г. 643 хил. лв.).

Инвестиционният имот се отдава под наем по 64 договора за оперативен лизинг. Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 5 години от началото на лизинга с опция за продължение. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания		
	До 1	От 1 до 5 години	Общо
	година ‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 декември 2011 г.	2 655	13 800	16 455
Към 31 декември 2010 г.	2 835	12 565	15 400

6. Лизинг

6.1. Оперативен лизинг като лизингодателя

Дружеството отдава инвестиционен имот по договори за оперативен лизинг. Информация за тях е представена в пояснение 5.

7. Търговски вземания

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Търговски вземания, брутно	722	745
Обезценка	(445)	(456)
Търговски вземания	277	289

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка. Някои търговски вземания са били обезценени и съответната обезценка в

размер на 20 хил. лв. (2010 г.: 149 хил. лв.) е била призната отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи”. Обезценените вземания са били дължими главно от наематели, които са имали финансови затруднения.

Изменението в обезценката на вземанията може да бъде представено по следния начин:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	456	307
Отписани суми като несъбираеми	(4)	-
Загуба от обезценка	20	149
Възстановяване на загуба от обезценка	(27)	-
Салдо към 31 декември	445	456

Най-значимите търговски вземания към 31 декември са представени, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
ШУС ЕАД	39	15
Пингвините АД	34	52
Паркети ЕООД	6	4
Клиенти сервизни такси	85	73
Други	113	145
	277	289

8. Данъчни вземания

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Надвнесен данък недвижими имоти	3	-
	3	-

Към датата на съставяне на отчета данъкът е възстановен от Община Велико Търново.

9. Други вземания

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи		
Банкова гаранция	385	-
Преведени аванси на доставчици	24	22
Вземания по съдебни дела	17	14
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	17	19
Предплатена такса за абонаментно обслужване на съоръжения	1	2
Предплатена застраховка на имуществото	7	6
Консумативи за префактуриране на наематели	3	3
	454	66
	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Нетекущи		
Първоначални разходи по договор за оперативен лизинг	50	68
Предплатена такса за газ	36	39
	86	107
	540	173

Във връзка с подробно описания в пояснение 14 Данъчни задължения ревизионен акт от 19.11.2010 г. е издадена банковата гаранция в размер на 365 хил. лв. от Алфа банк – клон България в полза на ТД на НАП – София град – Дирекция СДО, като обезпечение на задължението по Ревизионен акт 1003959/19.11.2010 г.

Във връзка с издаването на Банковата гаранция между ЮКПК България ЕООД и Алфа банк са сключени Договор за кредитен лимит от 08.02.2011 г. под условие за издаване на банкова гаранция и Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху парични вземания по банкова сметка от 08.02.2011 г.

На 16.12.2011 г. е направена промяна на банковата гаранция, като е удължен срокът до 31.12.2012 г. и е увеличена сумата и с 20 хил. лв. до 385 хил. лв.

10. Парични средства

Парични средства включват следните елементи:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	2 352	3 571
- евро	2	-
Парични средства	<u>2 354</u>	<u>3 571</u>

Дружеството няма блокирани парични средства.

11. Собствен капитал

11.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 5 000 на брой напълно платени дяла с номинална стойност в размер на 100 лв. за дял. ЮКПК Малта Атд. притежава 100% от дяловете.

Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представяват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2011	2010
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	5 000	5 000
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	<u>5 000</u>	<u>5 000</u>

Единоличният собственик на Дружеството е:

	31 декември 2011 Брой акции	31 декември 2011 %	31 декември 2010 Брой акции	31 декември 2010 %
ЮКПК Малта Атд.	5 000	100	5 000	100
	<u>5 000</u>	<u>100</u>	<u>5 000</u>	<u>100</u>

12. Заеми

12.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи 2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми в евро	37 503	37 503
Дисконтиране	-	(57)
Заеми в евро, нетна сума	37 503	37 446
Лихви по заеми	184	25
Общо балансова стойност	37 687	37 471

Дружеството има начислени, но несплатени лихви по заем от Алфа банк – клон България в размер на 184 304 лв. (2010 г.: 25 060 лв.)

Всички заеми са деноминирани в български лева. Техните справедливи стойности са определени, както следва:

	Справедлива стойност		Балансова стойност	
	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Заеми в евро, отчитани по амортизируема стойност:				
Заеми	37 503	37 446	37 503	37 446
Общо заеми	37 503	37 446	37 503	37 446

Измененията в справедливата стойност на заеми не са включени в печалбата или загубата за периода, тъй като те се отчитат по амортизирана стойност в отчета за финансовото състояние.

Дружеството е сключило договор за кредитен лимит с Алфа банк – клон България от 18.10.2006 г. в размер на 37 503 хил. лв. (19 175 хил. евро). Договорената лихва е в размер на 3 месечен EURIBOR + 5% годишно. Падежът на заема е на 18.12.2011 г. Съгласно договора, погасяването на главницата трябва да се осъществи на датата на падежа. Към 31.12.2011 г. няма плащане по главницата. Плащанията на лихви се извършват в евро.

Съгласно заявление от 20.12.2011 г. заложникът кредитор Алфа Банка – клон България е заявил за вписване пристъпване към изпълнение върху отделни активи от заложеното търговско предприятие на Юрийн Кънвръджънс Пропърти Кампъни България ЕООД, с оглед събиране на дължимите суми по договор за кредитен лимит с Алфа Банка – клон България, сключен на 18.10.2006 г. Въз основа на така подаденото заявление на 22.12.2011 г. в Търговския регистър е вписано заявеното пристъпване към изпълнение.

Обезпечения по договора за кредит са:

- ипотeka в полза на банката върху недвижимия имот с площ 13 105 кв.м., включващ МОА – Велико Търново, с УПИ по плана на гр. Велико Търново, заедно с построената в имота обществено - обслужваща сграда и принадлежащи към него паркинги, надстройки и пристройки, както и всички други сгради, съоръжения и подобрения върху имота;
- залог в полза на банката върху търговското предприятие на Юръпиън Къинвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД;
- залог в полза на банката върху вземания по договори за наем на обекти в ипотекирания недвижим имот;
- залог в полза на банката на паричните вземания по сметките, свързани с управлението на инвестиционния имот.

13. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи:		
ЕОН България Продажби АД	15	6
Грант Торнтон ООД	14	-
Оптим К ООД	3	-
Други	3	47
	35	53

Нетната балансова стойност на текущите търговски задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
ДДС за внасяне	18	21
Данък при източника	718	570
	736	591

През 2010 г. е направена данъчна ревизия на ЮКПК България ЕООД, която обхваща корпоративен данък, данък удържан при източника и данък върху разходите за периода от създаване на Дружеството до 31.12.2008 г. Издаден е Ревизионен акт 1003959/19.11.2010 г., в който задълженията за данък при източника чуждестранни юридически лица в размер на 265 хил. лв. и лихви в размер на 86 хил. лв. Дружеството е оспорило ревизионния акт пред НАП Дирекция ОУИ.

Със Заповед РД-04-7/15.12.2010 НАП Дирекция ОУИ спира производството по обжалване на РА до окончателното приключване на съдебното производство, във връзка с обжалването на издаденото Становище за липса на основания за прилагане на СИДДО с Малта, по която страна е ЮКПК Малта АТД.

Към настоящият момент съдебното производство не е приключило.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е начислило данък при източника, както и изчислените глоби и неустойки по това задължение общо в размер на 452 764 лв.

15. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Нетекущи:		
Депозити от наематели	203	203
Дисконтиране	(40)	(53)
	163	150
Текущи:		
Разчети по застрахователно събитие	-	1
Предплатен наем	4	-
	4	1

16. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от наем търговска площ	1 911	2 333
Приходи от наем складове	25	26
Приходи от наем офиси	16	19
Приходи от наем рекламна площ	32	38
Приходи от сервизни такси	851	838
	2 835	3 254

17. Други приходи

Другите приходи на Дружеството включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Получени застрахователни обезщетения	-	1
Върната обезценка на събрани обезценени вземания	32	-
	32	1

18. Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Ел.енергия и газ	(368)	(321)
Материали за поддръжка на сградата	(40)	(65)
	<u>(408)</u>	<u>(386)</u>

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за мениджмънт	(215)	(215)
Одит и консултантски услуги	(126)	(69)
Разходи за охрана	(91)	(106)
Разходи за почистване и озеленяване	(91)	(118)
Разходи за реклама	(90)	(130)
Правни услуги	(83)	(47)
Поддържане на съоръженията	(79)	(81)
Застраховки	(34)	(35)
Комуникации	(10)	(11)
Разходи за вода	(11)	(13)
Други	(13)	(17)
	<u>(843)</u>	<u>(842)</u>

20. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Данък недвижими имоти и Такса битови отпадъци	(216)	(244)
Провизии за данък при източника	(103)	(464)
Провизии за глоби	(45)	(38)
Обезценка на вземания	(20)	(149)
Отписани вземания с изтекъл давностен срок	(5)	-
Данък върху разходите	(1)	(1)
Други	(6)	(13)
	<u>(396)</u>	<u>(909)</u>

21. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за лихви по банкови заеми	(2 385)	(2 213)
Разходи за лихви по търговски заеми	(1 012)	(1 012)
Разходи по дисконтиране на депозити	(16)	(22)
Общо разходи за лихви по финансови задължения, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	(3 413)	(3 247)
Банкови комисионни	(68)	(69)
Отрицателни курсови разлики	(1)	(1)
Финансови разходи	(3 482)	(3 317)

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от лихви върху банкови депозити	35	63
Приходи по дисконтиране на депозити	3	9
Общо приходи от лихви по финансови активи, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата	38	72
Финансови приходи	38	72

22. Разходи за данъци върху дохода

Очакваните разходи за данъци, базирани на приложимата данъчна ставка за България в размер на 10 % (2010 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Загуба преди данъчно облагане	(7 941)	(10 355)
Данъчна ставка	10 ^o %	10 ^o %
Очакван разход за данъци върху дохода	-	-
Данъчен ефект от:		
Корекции за приходи, освободени от данъчно облагане:	686	986
Корекции за разходи, непризнати за данъчни цели:	(215)	(237)
Текущ разход за данъци върху дохода	-	-

23. Сделки със свързани лица

Сделките със свързани лица на Дружеството включват сделки с едноличния собственик ЮКПК Малта Ltd.

23.1. Сделки със собствениците

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Получен заем		
ЮКПК Малта Ltd. - собственик		
- лихви по заем	1 012	1 012

24. Разчети със свързани лица в края на годината

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи		
Задължения към:		
- главница по кредит от ЮКПК Малта Ltd. - собственик	20 235	20 235
- лихви по кредит от ЮКПК Малта Ltd. - собственик	5 455	4 444
Общо текущи задължения към свързани лица	25 690	24 679
Общо задължения към свързани лица	25 690	24 679

Дружеството е сключило договор за заем с ЮКПК Малта Ltd. от 31.07.2006 г. Главницата и лихвите са платими при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г. Договорената лихва е 5 % годишно. През 2011 г. не са извършвани плащания по кредита. Задължението по кредит е в размер на 25 690 250 лв., в т.ч. 20 234 370 лв. главница и 5 455 520 лв. лихви.

Дружеството няма обезпечения по заема.

25. Условни активи и условни пасиви

Дружеството има условни пасиви по договор за кредитен лимит с Алфа банк – клон България от 18.10.2006 г. подробно описани в пояснение 12.1.

Издадена е банковата гаранция в размер на 385 хил. лв. от Алфа банк – клон България в полза на ТД на НАП – София грал – Дирекция СДО, като обезпечение на задължението по Ревизионен акт 1003959/19.11.2010 г.

Във всички договори за наем е включена клауза, според която наемателят се задължава да внесе депозит или предостави банкова гаранция, обезпечаваща задълженията на наемателя по договора. Към 31.12.2011 г. наемателите са предоставили банкови гаранции в размер на 294 хил. лв.

26. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	2011	2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Кредити и вземания:		
Търговски вземания	277	289
Други вземания	405	17
Нарични средства	2 354	3 571
	3 036	3 877
Финансови пасиви	2011	2010
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:		
Заеми	37 687	37 471
Търговски задължения	35	53
Задължения към свързани лица	25 690	24 679
Други задължения	163	150
	63 575	62 353

Вижте пояснение 4.10 за информация относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 27.

27. Рискове, свързани с финансовите инструменти**Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска**

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 26. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Най-съществените финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са описани по-долу.

27.1. Анализ на пазарния риск

Вследствие на използването на финансови инструменти 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 и инвестиционната дейност на Дружеството.

27.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Всички финансови инструменти на Дружеството са деноминирани в евро или лева. Левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към еврото в съотношение BGN 1.95583 : EUR 1. Поради тази причина Дружеството не е изложено на съществен валутен риск.

27.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2011 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти.

Представените по-долу таблици показват чувствителността на годишния нетен финансов резултат след данъци и на собствения капитал към вероятна промяна на лихвените проценти по заемите с плаващ лихвен процент, базиран на EURIBOR, в размер на +/- 0.35 % (за 2010 г. +/- 0.26%). Тези промени се определят като вероятни въз основа на наблюдения на настоящите пазарните условия. Изчисленията се базират на промяната на средния пазарен лихвен процент и на финансовите инструменти, държани от Дружеството към края на отчетния период, които са чувствителни спрямо промени на лихвения процент. Всички други параметри са приети за константни.

31 декември 2011 г.

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент 0.35 %	намаление на лихвения процент 0.35 %
Заеми (EURIBOR 0.35%)	(63)	199

31 декември 2010 г.

	Нетен финансов резултат	
	увеличение на лихвения процент 0.26 %	намаление на лихвения процент 0.26 %
Заеми (EURIBOR 0.26%)	(106)	87

27.1.3. Други ценови рискове

Дружеството не е изложено и на други ценови рискове.

27.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложена на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Търговски вземания	277	289
Други вземания	405	17
Парични средства	2 354	3 571
Балансова стойност	3 036	3 877

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезпечавани или са с настъпнал падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки, описани в пояснение 12.1.

Към датата на финансовия отчет някои от необезпечените търговски вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезпечените просрочени финансови активи е следната:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
До 30 дни	13	56
Между 31 и 120 дни	16	33
Над 120 дни	-	11
Общо	29	100

По отношение на търговските и други вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към отделни контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в една индустрия. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти.

Дружеството е прилобило депозити от наемателите, представляващи обезпечения по договорите за наеми. Балансовата стойност на депозитите към 31.12.2011 г. е 163 хил. лв.

27.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи 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.

Към 31 декември 2011 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2011 г.	Текущи	Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Банкови заеми - главница	37 687	-
Търговски задължения	35	-
Задължения към свързани лица	25 690	-
Други задължения	-	163
Общо	63 412	163

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2010 г.	Текущи		Нетекущи
	До 6 месеца '000 лв.	Между 6 и 12 месеца '000 лв.	От 1 до 5 години '000 лв.
Банкови заеми - главница	-	37 528	-
Търговски задължения	53	-	-
Задължения към свързани лица	24 679	-	-
Други задължения	-	-	150
Общо	24 732	37 528	150

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и търговски вземания не навлизават значително текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от търговски и други вземания са дължими в срок до един месец.

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

При капиталова структура, състояща се от привлечен и собствен капитал:

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания капитал към нетния дълг.

Дружеството определя коригирания капитал на основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, представени в отчета за финансовото състояние, и намалени с хеджирания на парични потоци, признати в другия всеобхватен доход.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг включва сумата на всички задължения/заеми, търговските и други задължения, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Собствен капитал	(35 168)	(27 227)
+Субординиран дълг	25 690	24 679
Коригиран капитал	(9 478)	(2 548)
Дълг	38 625	38 266
- Парични средства	(2 354)	(3 571)
Нетен дълг	36 271	34 695
Съотношение на коригиран капитал към нетен дълг	(1:3.83)	(1:13.62)

Намалението на съотношението през 2011 г. се дължи главно на намалелите приходи от наеми и сервизни такси.

29. Събития след края на отчетния период

Дружеството има следните некоригирани събития след края на отчетния период:
- На 27.01.2012 г. е издаден Изпълнителен лист от СРС по чл.р.д. 127/2011 г., с който съдът осъжда ЮКПК България ЕООД да заплати на ЮКПК Малта Атл. сумата 488 958 лв. (250 000 евро) главница, представляваща част от дължимо вземане по Договор за заем от 31.07.2006 г., след което:

- е вписана възбрана върху инвестиционния имот, собственост на ЮКПК България ЕООД;
- е наложен запор на вземанията по банковите сметки.

На 08.03.2012 г. производството по принудително изпълнение е спряно.

По гражданско дело № 27764/2010 г., по описа на СРС, I ГО, 30 с-в, образувано по искова молба на дружеството в размер на 61 686 лв. към длъжник: Пингвините АД.

По делото бе проведено заседание на 20.02.2012 г., на което съдът прие за разглеждане подписаното между страните Споразумение и отложи делото за 27.02.2012 г. с оглед оформяне на съдебна спогодба, с която да се прекрати правния спор и съответно – производството по делото. В съдебно заседание, проведено на 27.02.2012 г. така постигнатото споразумение между страните бе одобрено от съда и възпроизведено в

протокол на съда, като производството по делото бе прекратено предвид постигнатата спогодба.

По гражданско дело № 45839/2011 г., по описа на СРС, образувано по искова молба на ЮКПК България ЕООД в размер на 39 998 лв. за издаване на заповед за изпълнение и изпълнителен лист срещу ШВС ЕАД.

С разпореждане от 21.12.2011 г. получено от представителя на ЮКПК България ЕООД на 25.01.2012 г. съдът е отказал издаване на исканата заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист, тъй като е приел, че не е доказано с представените към заявлението документи, че наемателят не е платил дължимите суми. Този мотив на съда е погрешен и не съответства на основните положения на правото. Предвид това, с жалба от 31.01.2012 г. постановеното от съда разпореждане е обжалвано от страна на ЮКПК България ЕООД. Към настоящия момент жалбата се администрира от СРС и предстои да бъде изпратена към въззивната инстанция за произнасянето по нея.

Не са възникнали коригиращи събития и други некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

30. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2011 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от управителите на 26.03.2012 г.