

ХАНЗА ИМОБИЛИЕН ООД
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

За годината, приключваща на 31 Декември 2009

Съдържание

Отчет за дейността	2
Доклад на независимия одитор	4
Отчет за финансовото състояние	6
Отчет за всеобхватния доход	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Отчет за паричните потоци	9
Бележки към финансовия отчет	10

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Ръководството на Дружеството представя своя годишен доклад и годишен финансов отчет, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейската комисия, за годината, приключваща на 31.12.2009. Този отчет е заверен от КПМГ България ООД.

1. Обща информация

Дружеството е регистрирано през 2005 като дружество с ограничена отговорност. Предметът на дейност на дружеството е в областта на недвижимите имоти. Дружеството започва своята дейност през 2006, когато придобива недвижим имот в София.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са гр. София, район Оборище, ул. Стара планина №5, ет.4.

2. Собственост и управление

Дружеството е с регистриран капитал в размер на 5 000 лева, разпределен в 50 дяла по 100 лева всеки. Собственици на капитала са:

ВО Имотиленбетайлингс ГмбХ, Австрия със седалище във Виена, регистрирано под фирмен номер 276681i в търговски съд Виена – собственик на 17 дяла, представляващи 34% от капитала и
Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, Германия, със седалище в Хамбург, вписано в търговския регистър на гр. Хамбург под номер HRA 103976 – собственик на 33 дяла, представляващи 66% от капитала.

Дружеството се управлява от трима управители, като представителството се извършва от всеки двама от тях, действащи заедно: Хенинг Егерс, д-р Томас Фине и Вилхелм Велнер; граждани на Федерална Република Германия.

Резултатите от дейността на Дружеството са както следва (в хиляди лева):

Показатели:	2009	2008
Приходи	2 060	361
Себестойност на продажбите	(2 034)	(351)
Разходи от основна дейност	(52)	(444)
Финансови приходи/(разходи), нето	25	38
Активи	12 533	12 273
Загуба	(1)	(397)
Задължения	12 380	12 119

Активите на Дружеството се състоят основно от недвижим имот – земя, намираща се в централната част на София. Дейността на Дружеството се финансира от допълнителни парични вноски, предоставени от собствениците на основание чл. 134 от Търговския закон.

В хода на своята обичайна дейност дружеството е изложено на различни финансови рискове: валутен риск, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск. Усилията на ръководството на дружеството са концентрирани в идентифициране, оценка и наблюдение на потенциалните области, където е възможно да възникнат рискове, както и в планирането и предприемането на съответните мерки. Оповестяването на тези рискове, както и предприеманите от ръководството мерки, са описани в параграф 17 от финансовия отчет.

3. Дейности и перспективи

През 2006г. Ханза Имоти ООД придобива недвижим имот в гр. София, а именно УПИ №VI - 550 от квартал 164, район Оборище, бул. Ситняково, като част от инвестиционния проект Сердика Център София. През 2007г. дружеството учредява безсрочно право на строеж за изграждане на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи Сердика Център София съответно на Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София за частта търговски център и на ЦЕЕ Пропърти България ЕООД за офис частта на проекта. След сделката Ханза Имоти ООД запазва интереса си, свързан със собствеността на земята. От 2007г. до 2009г. Ханза Имоти ООД извършва услуги на придобилите правата на строеж върху притежаваната от нея земя. Тези дейности са свързани главно с разработването на инвестиционния проект, с подготовката на техническата строителна документация на Сердика Център София в качеството си на собственик на терена и с участие в съгласуването на проектните работи, свързани с изграждане на инфраструктурата и други спомагателни разходи.

До завършването на строителството на търговския център и на офис сградата през 2010 година Дружеството ще продължава да съдейства за осъществяването на проекта както е описано по-горе. През периода на експлоатация след завършването на сградата Дружеството ще бъде ангажирано с предоставяне на спомагателни услуги на собствениците и на наемателите.

През февруари 2010 съдружниците вземат решение да трансформират в капитал предоставени по-рано на Дружеството допълнителни парични вноски в размер на 5 200 хиляди евро. Процедурата по вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър се очаква да приключи през пролетта на 2010г.

4. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава ярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, и неговите финансови резултати и парични потоци през годината. Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

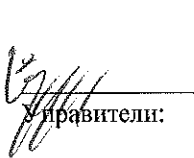
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2009 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

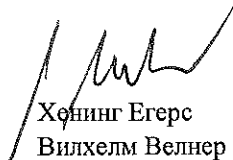
Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Дружеството не извършва научно-изследователска и развойна дейност.

Към датата на настоящия финансов отчет и след датата на баланса, не са възникнали събития, които да оказват значително влияние върху дейността на Дружеството и да изискват оповестяване.


Управители:

София, 26.02.2010


Хенинг Егерс
Вилхелм Велнер





КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До съдружниците на
Ханза Имобилен ООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Ханза Имобилен ООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приложими в Европейския Съюз.

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на информацията представена в бележка 10 от финансовия отчет на Дружеството. В случай, че намеренията на съдружниците в съвместния проект, оповестени в бележка 10, се променят е възможно Дружеството да претърпи загуби от обезценка до размера на балансовата стойност на земята.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

Годишен доклад за дейността на Дружеството изготвен съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината, завършваща на 31 декември 2009 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 26 февруари 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

Красимир Хаджидинов
Съдружник

София, 26 февруари 2010

КПМГ България ООД
бул. "България" №45А
София 1404
България



Мария Пенева
Регистриран одитор

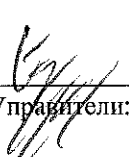


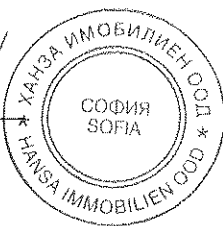
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

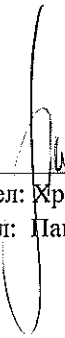
Към 31 Декември
В хиляди лева

	Бележка	2009	2008
Активи			
Земя	10	10 119	10 119
Машини, съоръжения и оборудване	10	-	196
Активи по отсрочени данъци	11	15	5
Общо нетекущи активи		10 134	10 320
Търговски и други вземания	13	1 789	327
Данъци за възстановяване		163	-
Парични средства и еквиваленти	14	447	1 522
Незавършено производство	12	-	104
Общо текущи активи		2 399	1 953
Общо активи		12 533	12 273
Собствен капитал			
Регистриран капитал	15	5	5
Печалби и загуби		148	149
Общо собствен капитал		153	154
Текущи пасиви			
Допълнителни вноски от съдружници	16	12 043	12 043
Търговски и други задължения	17	333	41
Задължения за данъци		4	35
Общо текущи пасиви		12 380	12 119
Общо пасиви		12 380	12 119
Общо собствен капитал и пасиви		12 533	12 273

Пояснителните бележки, представени от стр. 11 до стр. 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управители:  Хенинг Егерс
Вилхелм Велнер



Съставител:  Хроника ООД
Управител:  Павлина Калчева



Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД:

Красимир Хаджидинов
Съдружник



Мария Пенева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД

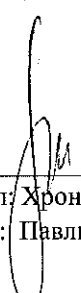
Към 31 Декември

В хиляди лева

	Бележка	2009	2008
Приходи	5	2 060	361
Себестойност на продажбите		(2 034)	(351)
Брутна печалба		26	10
Административни разходи	6	(52)	(41)
Други разходи	7	-	(403)
Резултат от оперативна дейност		(26)	(434)
Финансови приходи		27	40
Финансови разходи		(2)	(2)
Нетни финансови приходи / (разходи)	8	25	38
Загуба преди данъци		(1)	(396)
Разходи за данъци	9	-	(1)
Загуба за периода		(1)	(397)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(1)	(397)

Пояснителните бележки, представени от стр. 11 до стр. 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управители:  Хенинг Егерс
Вилхелм Велнер 

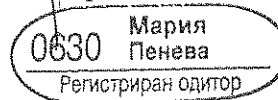
Съставител:  Хроника ООД
Управител:  Павлина Калчева 

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД:

Красимир Хаджидинов
Съдружник



Мария Пенева
Регистриран одитор



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Към 31 Декември

В хиляди лева

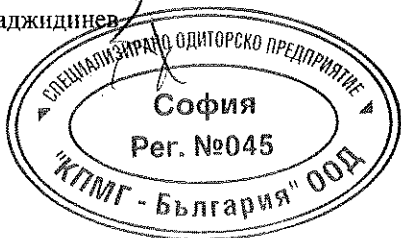
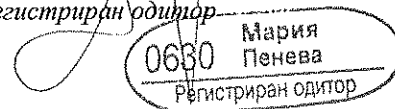
Бележка	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс към 1 Януари 2008	5	546	551
Общо всеобхватен доход за периода			
Нетна загуба за годината	-	(397)	(397)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(397)	(397)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал	-	-	-
Баланс към 31 Декември 2008	5	149	154
Баланс към 1 Януари 2009	5	149	154
Общо всеобхватен доход за периода			
Нетна загуба за годината	-	(1)	(1)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(1)	(1)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал	-	-	-
Баланс към 31 Декември 2009	5	148	153

Пояснителните бележки, представени от стр. 11 до стр. 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управители:

Хенинг Егерс
Вилхелм ВелнерСъставител: Хроника ООД
Управител: Павлина Калчева

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД:

Красимир Хаджидинов
СъдружникМария Пенева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината приключваща на 31 Декември 2009

В хиляди лева

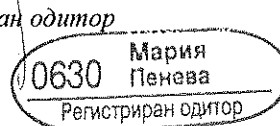
Бележка	2009	2008
Парични потоци от оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	676	459
Парични плащания на доставчици	(1 691)	(401)
Парични потоци, получени от оперативна дейност	(1 015)	58
Парични потоци, свързани с други данъци, нетно	(85)	(47)
Парични потоци от валутни курсови разлики, нето	(1)	(1)
Парични потоци, свързани с комисионни и други подобни такси	(1)	(1)
Парични потоци от основната дейност	(1 102)	9
Изплатени корпоративни данъци	-	-
Нетен паричен поток от основната дейност	(1 102)	9
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания, свързани с имоти, машини, съоръжения и оборудване	-	(323)
Получени лихви	27	40
Парични потоци от инвестиционната дейност	27	(283)
Паричен поток от финансова дейност		
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	-
Нетно намаление на пари и парични еквиваленти	(1 075)	(274)
Пари и парични еквиваленти на 1 Януари	1 522	1 796
Пари и парични еквиваленти на 31 Декември	14 447	1 522

Пояснителните бележки, представени от стр. 11 до стр. 28 са неразделна част от този финансов отчет.

Управители:

Хенинг Егерс
Вилхелм ВелнерСъставител: Хроника ООД
Управител: Павлинна Калчева

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД:

Красимир Хаджидинов
СъдружникМария Пенева
Регистриран одитор

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

	Страница		Страница
1. Статут и предмет на дейност	11	11. Отсрочени данъчни активи и пасиви	24
2. База за изготвяне	11	12. Незавършено производство	25
3. Значими счетоводни политики	12	13. Търговски и други вземания	25
4. Управление на финансовия риск	19	14. Пари и парични еквиваленти	25
5. Приходи	22	15. Капитал и резерви	25
6. Административни разходи	22	16. Допълнителни вноски от съдружници	25
7. Други разходи	22	17. Търговски и други задължения	26
8. Финансови приходи и разходи	22	18. Финансови инструменти	26
9. Разходи за данъци	23	19. Свързани лица	28
10. Имоти, машини съоръжения и оборудване	23	20. Събития след датата на баланса	28

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**1. Статут и предмет на дейност**

Ханза Имотилиен ООД ("Дружеството") е дружество със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е: гр. София 1000, ул. Стара планина №5. Собственици на капитала на Ханза Имотилиен ООД са ВО Имотилиенбетайлингс ГмбХ, Австрия със седалище във Виена, регистрирано под фирмен номер 276681i в търговски съд Виена и Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, Германия, със седалище в Хамбург, вписано в търговския регистър на гр. Хамбург под номер HRA 103976.

Дружеството се управлява от трима управители, като представителството се извършва от всеки двама от тях, действащи заедно: Хенинг Егерс, д-р Томас Фине и Вилхелм Велнер; граждани на Федерална Република Германия.

Дружеството се занимава основно със сделки, свързани с недвижими имоти.

2. База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО) приети от Комисията на Европейския Съюз. Финансовия отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 26 февруари 2010.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност. Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на действащото предприятие, текущото начисляване и запазването на прилаганата счетоводна политика през отчетния период.

Настоящата криза в глобалната финансова система създаде значителна степен на несигурност на пазара на недвижими имоти по целия свят, включително и в България, и доведе до значително намаляване на цените и забавяне на икономическия растеж. Въпреки че до момента не е идентифицирана значителна несигурност относно способността на Дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие, бизнес средата в която функционира все още остава трудна и непредвидима.

(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 преразглеждана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди. Информация за допусканията при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържа в следните бележки:

- Бележка 5 – приходи от договори за строителство

(д) Промени в счетоводните политики**(i) Преглед**

От 1 януари 2009 г., Дружеството е променило счетоводната си политика по отношение на представяне на финансовите си отчети.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**2. База за изготвяне (продължение)****(д) Промени в счетоводните политики (продължение)****(ii) 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. Проманата в счетоводната политика оказва влияние само върху представянето на информацията в отчета.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди, освен както е обяснено в бележка 2(д), която засяга промените в счетоводните политики.

(а) Чуждестранна валута**(i) Сделки в чуждестранна валута**

Операциите в 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 отчетния период. 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. Непаричните позиции, отчетени по историческа стойност в чужда валута се преоценяват като се използва валутния курс в деня на сделката.

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.

(б) Финансови инструменти**(i) Не-деривативни финансови активи**

Дружеството първоначално признава заеми, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Не-деривативни финансови активи(продължение)

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.

Не-деривативни финансови активи на Дружеството са заеми и вземания и пари и парични еквиваленти.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заемите 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.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като 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 пасив когато неговите договорни задължения за 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. Не-деривативни финансови пасиви на Дружеството са: заеми, банков овърдрафт, 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.

(iii) Собствен капитал

Дялове

Дяловете на собствениците се класифицират като собствен капитал. Регистрираният капитал на Дружеството е 5 000 лева.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)****(i) Признание и оценка(продължение)**

Цената на придобиване включва всички разходи пряко свързани с придобиването на актива. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива, за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви.

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

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

(ii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно Дружеството да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите да 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.

(iii) Амортизация

Амортизацията се начислява на база амортизируема сума, която е цената на придобиване на актива или друга стойност, заменяща я във финансовите отчети, намалена с остатъчната стойност.

Амортизацията се признава в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява начина, по който се очаква бъдещите икономически изгоди от актива да бъдат реализирани от Дружеството. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот за текущия и предходни отчетни периоди са както следва:

- Съоръжения и оборудване - полезен живот до 18 месеца

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

(г) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа първа входяща-първа изходяща цена и включва разходи по закупуването, производството и преработката, както и други разходи, направени във връзка с доставянето им до тяхното настоящо местоположение и състояние. В случая на произведена продукция, себестойността също така включва съответната пропорционална част от непреките разходи, разпределена на базата на нормален производствен капацитет.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(г) Материални запаси (продължение)**

Себестойността може да включва печалби и загуби рекласифицирани от друг всеобхватен доход от хеджиране на парични потоци отговарящ на условията за покупки на материални запаси в чуждестранна валута. Нетната реализируема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

(д) Незавършено строителство

Незавършеното строителство представлява брутната нефактурирана сума, която се очаква да бъде събрана от клиенти за работа по договори, завършена към датата на баланса. Отчита се по себестойност, плюс призната печалба до момента (виж бележка 3(л)(i)), намалена с издадените фактури и признатите загуби. Себестойността включва всички разходи пряко свързани със специфични проекти и съответна част от фиксирани и променливи общопроизводствени разходи възникнали от договорите на Дружеството базирани на нормален оперативен капацитет.

Незавършеното строителство се представя като част от търговски и други вземания в отчета за финансово състояние. Ако плащанията получени от клиенти надвишават признатия приход, разликата се представя като отсрочени приходи в отчета за финансово състояние.

(е) 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 (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжник, реструктуриране на дължимата сума към 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. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Обезценка (продължение)

(i) Финансови активи (включително вземания) (продължение)

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 първоначалния 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 в печалби и загуби.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, различни от 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.

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.

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 не е била признавана загуба от обезценка

(ж) 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.

(з) Приходи

(i) Приходи от услуги

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**3. Значими счетоводни политики (продължение)****(з) Приходи (продължение)****(ii) Приходи от договори за строителство**

Приходите по договора включват първоначалната договорена сума на прихода плюс измененията в строителните работи, изплащането на икове и материални стимули до степента, до която е вероятно те да доведат до реализиране на приходи и същите могат да бъдат надеждно оценени. Когато резултатът от един договор за строителство може да бъде оценен надеждно, приходите, свързани с договора следва да бъдат признати чрез отнасяне към етапа на завършеност. Разходите по договора се признават в момента на тяхното възникване освен в случаите, в които се създава актив, който се отнася към бъдещи дейности по договора.

Степента на завършеност се определя като съотношение на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа, към предвидените общи разходи по договора.. Когато резултатите от даден договор за строителство не могат да бъдат надеждно оценени, приходите се признават само до степента на направените разходи по договора, които е вероятно да бъдат възстановени. Очаквана загуба по договора за строителство се признава като разход незабавно в печалби и загуби.

и) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи по заеми, разходи за банкови такси и комисионни. 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.

(ii) 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 сумата на очакваните дължими или възстановими данъци върху дохода във връзка с облагаемата печалба или данъчна загуба 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 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.

Отсрочените данъци се оценяват, като се прилагат данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложими към момента на обратното проявление на временните разлики въз основа на данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да бъдат в сила. 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.

Активи по отсрочени данъци се признават за неизползвани данъчни загуби и данъчни кредити само до степента, до която е вероятно наличието на бъдеща облагаема печалба, срещу която могат да се оползотворят. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики

(к) 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 г., и не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет.

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

Ревизиран МСФО 3 Бизнес Комбинации (2008) е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква МСФО 3 (ревизиран) да засегне финансовия отчет на Дружеството, тъй като няма участия в дъщерни предприятия, които могат да бъдат засегнати от промяната в стандарта.

Промени в МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009. Ръководството счита, че промените в МСС 27 няма да окажат влияние при изготвянето на финансовите отчети, тъй като няма участия в дъщерни предприятия, които могат да бъдат засегнати от промяната в стандарта.

Промени в МСС 32 Финансови инструменти: Представяне – относно класифициране на издадени права в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 февруари 2010. Ръководството счита че промените в МСС 32 няма да имат отражение върху финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не притежава такъв вид финансови инструменти.

Промени в МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване - относно допустими хеджиращи инструменти е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не притежава хеджиращи инструменти.

Нови разяснения:

КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 01 април 2010 г. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма сключени концесионни споразумения за услуги.

КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 януари 2010 г. Ръководството не очаква КРМСФО 15 да засегне финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не предоставя услуги свързани със строителство на недвижими имоти, както и не предоставя услуги по развитие на проекти за продажба на недвижими имоти.

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност е в сила за годишни финансови периоди започващи на или след 1 юли 2009 г.. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовия отчет на Дружеството, тъй като то няма инвестиции в чуждестранна дейност.

КРМСФО 17 Разпределения на непарични активи на собствениците е в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 г. Тъй като разяснението е приложимо от датата на влизането му в сила, то няма да окаже влияние върху финансовите отчети за периодите преди приемането му. В допълнение тъй като разяснението се отнася за бъдещи дивиденди, които са обект на преценка на ръководството, не е възможно да се определи влиянието му върху финансовите отчети отнасящи за бъдещи периоди.

КРМСФО 18 Трансфери на активи от клиенти е в сила за годишни финансови периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 г. Ръководството не очаква КРМСФО 18 да засегне финансовия отчет на Дружеството, тъй като то не получава трансфери на активи от клиенти.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

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 отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение от Европейската комисия.

- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009г.), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010 г.;
- Изменения на МСФО 2 *Плащане на базата на акции* - относно групови сделки с плащания на базата на акции (издаден юни 2009 г.), в сила от 1 януари 2010 г.;
- Изменения на МСФО 1 *Прилагане за първи път на МСФО* - относно допълнителни облекчения при първоначално прилагане (издаден юли 2009 г.), в сила от 1 януари 2010 г.;
- Промени в МСС 32 *Класифициране на издадени права* (издаден октомври 2009 г.), в сила от 1 февруари 2010 г.;
- Ревизиран МСС 24 *Сделки със свързани лица* (издаден ноември 2009 г.), в сила от 1 януари 2011 г.;
- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009 г.), в сила от 1 януари 2013 г.;
- Изменения на КРМСФО 14 относно предплащане на минималните изисквани суми за финансиране (издаден ноември 2009 г.), в сила от 1 януари 2011 г.;
- КРМСФО 19 *Погасяване на финансови задължения с капиталови инструменти* (издаден ноември 2009 г.), в сила от 1 юли 2010 г.

Към датата на изготвянето на този финансов отчет, ръководството смята, че прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и допълнения на настоящи стандарти след като бъдат одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз няма да засегне значително финансовите отчети на Дружеството.

4. Управление на финансовия риск

Преглед

Дружеството е изложено на следните рискове, възникващи 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**4. Управление на финансовия риск (продължение)****Основни положения за управление на риска**

Ръководството носи отговорност за определянето и контрола на политиката на Дружеството за управление на риска.

Политиката на Дружеството за управление на риска е определена така, че да идентифицира и анализира рисковете, на които е изложено Дружеството, да установява подходящи ограничения за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените ограничения. Тези политики се преглеждат периодично с цел отразяване на настъпилите изменения в пазарните условия и в дейността на 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 има ограничен брой клиенти и в договорите с тях са уговорени съответните условия за плащане.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, който възниква при положение, че Дружеството 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 достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при извънредни условия, без да се понесат неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството. Дружеството управлява ликвидния риск чрез регулярни прогнози и преглед на паричните средства, необходими за посрещане на очакваните плащания. Нуждите от ликвидност се идентифицират преварително, за да се осигури достатъчно финансиране, когато задълженията станат изискуеми.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при който промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, може да окаже влияние върху доходите на Дружеството или върху стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти. 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, увреждане на репутацията на Дружеството и цялостната ефективност на разходите.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

4. Управление на финансовия риск (продължение)

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на ръководството. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база. Капиталът на Дружеството се състои от дялов капитал и печалби и загуби. Не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството през годината.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

5. Приходи

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Приходи за транспортна връзка	1 712	-
Приходи от ползване на временно ел.захранване	209	104
Данък върху недвижимите имоти и такса битови отпадъци	139	59
Подготовка на техническа документация	-	103
Предоставени услуги по време на изкопните работи	-	95
Общо приходи	2 060	361

Приходите за реализиране на транспортна връзка са определени съгласно МСС 11 Договори за строителство. Приходът е изчислен на базата на степен на завършеност. Степента на завършеност към края на 2009 е 84.12%. Приходът е признат в съответствие със съотношението на частта от разходите по договора, направени за извършената до момента работа към всички очаквани разходи по договора. Сумата на прихода, признат във връзка с реализиране на транспортната връзка, който съгласно договора не е дължим към края на 2009г, е представен като вземане в същия размер в отчета за финансовото състояние.

Сумата на разходите, признати съгласно МСС 11 Договори за строителство възлиза на 1 694 хиляди лева. За реализиране на транспортна връзка не са получавани аванси и не са правени удържки.

6. Административни разходи

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Разходи за финансово и счетоводно обслужване	21	21
Разходи за нотариални такси	3	5
Разходи за одит и данъчно-правни услуги	28	5
Разходи за охрана на имота	-	9
Други разходи	-	1
	52	41

7. Други разходи

<i>В хиляди лев</i>	2009	2008
Дарение на земя	-	403
	-	403

8. Финансови приходи и разходи

Признати в печалби и загуби

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Приходи от лихви	27	40
Разходи по валутни операции	(1)	(1)
Други финансови разходи	(1)	(1)
Общо нетни финансови приходи / (разходи)	25	38

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

9. Разходи за данъци

В хиляди лева

	2009	2008
Текущ данък		
Счетоводна загуба	(1)	(396)
Непризнати разходи/(приходи)	99	451
Облагаема печалба/загуба	98	55
Корпоративен данък, изчислен по данъчна ставка, приложима за 2009 г. (10%) 2008 г. (10%)	(10)	(6)
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	99	47
Отсрочен данъчен актив	10	5
Общо разходи за данъци	-	(1)

10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева

Отчетна стойност

	Земя	Съоръжения	Общо
Баланс към 1 януари 2008	10 522	-	10 522
Придобити активи		293	293
Отписани активи	(403)	-	(403)
Баланс към 31 декември 2008	10 119	293	10 412
Баланс към 1 януари 2009	10 119	293	10 412
Придобити активи	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	10 119	293	10 412

Амортизация и загуби от обезценка

Баланс към 1 януари 2008	-	-	-
Амортизация за годината	-	(97)	(97)
Загуби от обезценка	-	-	-
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2008	-	(97)	(97)
Баланс към 1 януари 2009	-	(97)	(97)
Амортизация за годината	-	(196)	(196)
Отписани активи	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	-	(293)	(293)

Балансова стойност

Към 1 януари 2008	10 522	-	10 522
Към 31 декември 2008	10 119	196	10 315
Към 1 януари 2009	10 119	196	10 315
Към 31 декември 2009	10 119	-	10 119

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯТ ОТЧЕТ

10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

Ханза Имоти ООД е собственик на УПИ № VI – 550, квартал 164 от плана на град София, район Оборище, бул. Ситняково. Имотът е придобит през 2006г. За реализиране на инвестиционния проект Сердика Център София Дружеството работи съвместно със своите партньори – ЦЕЕ Пропърти България ЕООД и Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София. Целта на проекта Сердика е реализиране на дългосрочен приход от висококачествен инвестиционен имот, разположен в централната част на града. Проектът се състои от изграждане и отдаване под наем на мултифункционален търговски комплекс с административна сграда, подземни и надземни гаражи и трафопост върху земята на Ханза Имоти ООД, където ЦЕЕ Пропърти България ЕООД е собственик на офис частта от проекта, а Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София е собственик на търговския център. През 2007 г. Ханза Имоти ООД учредява безсрочно право на строеж за мултифункционален търговски комплекс и административна сграда върху собствения си имот съответно на Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, клон София и ЦЕЕ Пропърти България ЕООД.

Инвестиционният проект е структуриран по описания начин с цел да се оптимизира ефективността и ефикасността на дейността. Инвестиционните дружества са собственици на собствениците на Ханза Имоти ООД. Тъй като земята, притежавана от Ханза Имоти ООД се смята за неразделна част от бъдещото развитие и реализация на съвместния проект, ръководството смята, че възстановимата стойност на земята превишава нейната балансова стойност.

Имотите, машините и съоръженията се състоят от гореописания имот, както и от временно електрозахранване за нуждите на строителството на Сердика Център София. Не е начислена амортизация на земята.

11. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нето	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Съоръжения	(15)	(5)	-	-	(15)	(5)
Данъчни (активи) пасиви	(15)	(5)	-	-	(15)	(5)
Нетни данъчни (активи) пасиви	(15)	(5)	-	-	(15)	(5)

Движения във временните разлики през годината

В хиляди лева

	Баланс на 1 януари 2008	Признати в печалби и загуби	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс на 31 декември 2008	Признати в печалби и загуби	Признати директно в собствен капитал	Признати в друг всеобхватен доход	Баланс на 31 декември 2009
Съоръжения	-	(5)	-	(5)	(10)	-	-	(15)
	-	(5)	-	(5)	(10)	-	-	(15)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**12. Незавършено производство***В хиляди лева***2009 2008**

Незавършено производство

- 104

- 104

Компанията не притежава материални запаси за продажба към 31.12.2009.

Незавършеното производство към 31.12.2008 възлиза на 104 хиляди лева и се състои от разходи за пътна инфраструктура за Сердика Център София.

13. Търговски и други вземания*В хиляди лева***2009 2008**

Вземания от свързани лица по договори за строителство

1 712 -

Други вземания от свързани лица

62 321

Други вземания

15 6

1 789 327

Нетекущи

- -

Текущи

1 789 327

1 789 327

Другите краткосрочни вземания на стойност 15 хиляди лева включват суми, платени като депозити и гаранции към Електрическа компания ЕАД, Топлофикация София и Столична Община.

14. Пари и парични еквиваленти*В хиляди лева***2009 2008**

Парични средства по банкови сметки

26 47

Парични средства по срочни депозити

421 1 475

Пари и парични еквиваленти

447 1 522

15. Капитал и резерви

Към 31 декември 2009 г. регистрираният капитал на Дружеството се състои от 50 дяла, всеки на стойност 100 лева. Собствениците на дялове имат право на дивиденди и на един глас за всеки притежаван дял при общи събрания на Дружеството.

16. Допълнителни парични вноски от съдружниците*В хиляди лева***2009 2008**

Допълнителни парични вноски от съдружниците

12 043 12 043

Общо:

12 043 12 043

Допълнителните парични вноски от съдружниците, възлизащи на 12 043 хиляди лева са предоставени на основание чл.134 от Търговския закон. Допълнителните парични вноски нямат търговски характер. Те са форма на временно финансиране от съдружниците, което не води до увеличение на регистрирания капитал. Допълнителните парични вноски са направени с цел покриване на временна нужда от парични средства на Дружеството.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

17. Търговски и други задължения

В хиляди лева

2009 2008

Задължения към доставчици

333	41
<u>333</u>	<u>41</u>

Експозицията на Дружеството към валутен и ликвиден риск свързан с търговски и други задължения е оповестена в бележка 18.

18. 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

Бележка

2009 2008

Търговски и други вземания

13

1 789 327

Пари и парични еквиваленти

14

447	1 522
<u>2 236</u>	<u>1 849</u>

Максималната експозиция към кредитен риск за заеми и вземания към датата на отчета по географски региони е както следва:

В хиляди лева

2009 2008

Местни

1 789 327

Държави от евро зоната

- -

Други региони

- -

<u>1 789</u>	<u>327</u>
--------------	------------

Ликвиден риск

По-долу са представени 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							
Търговски и други задължения	333	333	333	-	-	-	-
Допълнителни вноски от съдружниците	12 043	12 043	-	12 043	-	-	-
	<u>12 376</u>	<u>12 376</u>	<u>333</u>	<u>12 043</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Не се очаква паричните потоци, включени в падежния анализ да могат да възникнат значително по-рано или на значително различни суми.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

18. Финансови инструменти (продължение)
Ликвиден риск (продължение)

31 Декември 2008

В хиляди лева

	Балансова	Договорни парични	До 6	6-12	1-2	2-5	Повече от 5
	стойност	потоци	месеца	месеца	години	години	години
Не-деривативни финансови задължения							
Търговски и други задължения	41	41	41	-	-	-	-
Допълнителни вноски от съдружниците	12 043	12 043	-	12 043	-	-	-
	12 084	12 084	41	12 043	-	-	-

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Дружеството не е пряко изложено на валутен риск, тъй като валутните операции са деноминирани само в евро, което има фиксиран курс спрямо българския лев.

Лихвен риск

Профил

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

В хиляди лева

2009 2008

Инструменти с променлива лихва

Финансови активи

Пари и парични еквиваленти

447	1 522
447	1 522

Справедливи стойности

Справедливи стойности, сравнени с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви не се отклоняват от тяхните балансови стойности, отразени в отчета за финансовото състояние.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**19. Свързани лица**

Ханза Имотилиен ООД е дъщерно дружество на Sparkassen Immobilien Aktiengesellschaft (SIAG). За свързани лица се считат дружества от групата SIAG, както и управителите и другите членове на ръководството на Ханза Имотилиен ООД.

Сделките между Ханза Имотилиен ООД и свързаните лица се извършват в хода на обичайната дейност и при условията, при които биха се сключили сделки между несвързани лица.

Групата ЕСЕ предоставя услуги на Дружеството в контекста на развитието и строителството на проекта.

Допълнителни парични вноски в следните размери са предоставени от съдружниците:

- ВО Имотилиенбетайлингс ГмбХ, в размер на 4 095 хил.лева (предходна година 4 095)
- Айнкауфс Център София ГмбХ унд Ко КГ, Германия в размер на 7 948 хил.лева (предходна година 7 948)

Сделки със свързани лица:

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Покупка на услуги	1 535	20
Продажба на услуги	2 060	345

Вземания и задължения към 31 Декември 2009:

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Вземания	1 774	321
Задължения	12 375	12 043

20. Събития след датата на баланса

През февруари 2010 съдружниците вземат решение да трансформират в капитал предоставени по-рано на Дружеството допълнителни парични вноски в размер на 5 200 хиляди евро. Процедурата по вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър се очаква да приключи през пролетта на 2010г.