

“Юръпиън Къвърдженс Пропърти Кампъни България” ЕООД

Финансов отчет за годината

към 31 декември 2008

и независим одиторски доклад


ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
"Юрпийн Кънвърдженс Пропърти Кампъни България" ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Юрпийн Кънвърдженс Пропърти Кампъни България" ЕООД ("Дружеството"), включващ счетоводен баланс към 31 декември 2008 година и отчет за доходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

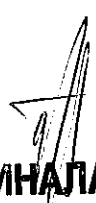
Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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 финансов 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.


ВАРНО С ОРИГИНАЛА

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 2008 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за парични потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в Европейския Съюз.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2008 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от упълномощения представител на управителя на Дружеството на 16 март 2009 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Съдружник

София, 16 март 2009

КПМГ България ООД
ул. "Фритъф Брансен" 37
София 1142
България



Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор



ВАРНО С ОРИГИНАЛА

Отчет за доходите

За годината към 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	Бел.	2008	2007
Брутни приходи от наеми	4	4,695	4,151
Нетна загуба от услуги на наематели	5	(199)	(217)
Разходи за амортизация на инвестиционни имоти	9	(2,517)	(2,477)
Приходи от наеми и свързани услуги (нето)		1,979	1,457
Административни разходи	6	(46)	(33)
Други разходи	7	(298)	(82)
Други приходи (нето)		(344)	(115)
Финансови приходи		62	4
Финансови разходи		(3,522)	(3,341)
Финансови разходи (нето)	8	(3,460)	(3,337)
Печалба преди данъчно облагане		(1,825)	(1,995)
Разходи за данъци	11	(1)	(18)
Печалба за периода		(1,826)	(2,013)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 27.

Годишният финансов отчет е одобрен на 16.03.2009 година от:

Таня Гюрова

Упълномощен представител на управителя

Гилбърт МакКол

Съдружник

КПМГ България ООД

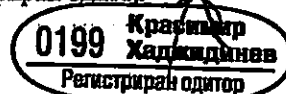


Дочка Димова

Главен Счетоводител

Красимир Хаджидинов

Регистриран одитор



Счетоводен баланс
към 31 декември 2008 година
В хиляди лева

	Бел.	2008	2007
Активи			
Инвестиционни имоти	9	52,894	54,854
Предплащания	10	134	64
Активи по отсрочени данъци	11	34	7
Общо нетекущи активи		53,062	54,925
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	359	1,578
Предплащания	10	27	11
Парични средства и парични еквиваленти	13	2,983	1,492
Общо текущи активи		3,369	3,081
Общо активи		56,431	58,006
Собствен капитал			
Основен капитал		500	500
Натрупана загуба		(4,456)	(2,630)
Общо капитал и резерви		(3,956)	(2,130)
Пасиви			
Лихвени заеми и кредити	14	37,331	37,467
Търговски и други задължения	15	167	105
Пасиви по отсрочени данъци	11	53	25
Общо дългосрочни задължения		37,551	37,597
Лихвени заеми и кредити получени от свързани лица	17	22,688	21,661
Търговски и други задължения	15	148	878
Общо краткосрочни задължения		22,836	22,539
Общо задължения		60,387	60,136
Общо собствен капитал и пасиви		56,431	58,006

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 27.

Годишният финансов отчет е одобрен на 16.03.2009 година от:

Таня Гурова

Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова

Главен Счетоводител

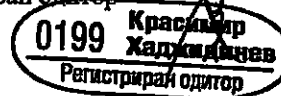
Гилбърт МакКол

Съдружник

КПМГ България ЕООД

Красимир Хаджидинов

Регистриран одитор



Отчетът за промените в капитала

За годината към 31 декември 2008
година

<i>В хиляди лева</i>	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2007	500	(617)	(117)
Призната загуба за 2007 г.	-	(2,013)	(2,013)
Салдо към 31 декември 2007	500	(2,630)	(2,130)
Салдо към 1 януари 2008	500	(2,630)	(2,130)
Призната загуба за 2008 г.	-	(1,826)	(1,826)
Салдо към 31 декември 2008	500	(4,456)	(3,956)

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 27.

Годишният финансов отчет е одобрен на 16.03.2009 година от:

Таня Гюрова
Упълномощен представител на управителя

Гилбърт МакКол
Съдружник
КПМГ България ООД



Дочка Димова
Главен Счетоводител

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор



Отчет за паричните потоци

За годината към 31 декември 2008 година

В хиляди лева

	2008	2007
Оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	6,778	6,101
Плащания на доставчици	(2,484)	(2,673)
Плащания, свързани с трудови правоотношения	(5)	(16)
Други постъпления от основната дейност	203	54
Други плащания от основната дейност	(2)	(203)
Парични потоци генерирани от основна дейност	4,490	3,263
Инвестиционна дейност		
Плащания за покупки на инвестиционни имоти, машини, съоръжения и оборудване	(443)	(9)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(443)	(9)
Финансова дейност		
Постъпления от внесен капитал	-	-
Получени лихви	31	1
Платени лихви	(2,587)	(2,028)
Постъпления от кредити	-	-
Плащания по кредити	-	(495)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2,556)	(2,522)
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	1,491	732
Парични средства в началото на периода	1,492	760
Парични средства в края на периода	13 2,983	1,492

Отчетът за паричният поток следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 27.

Годишният финансов отчет е одобрен на 16.03.2009 година от:

Таня Гюрова

Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова

Главен Счетоводител

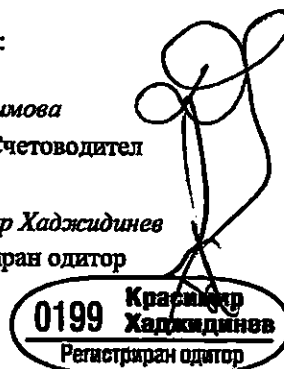
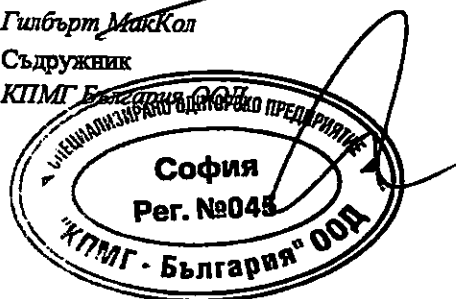
Гилбърт МакКол

Съдружник

КПМГ България ООД

Красимир Хаджидинов

Регистриран одитор



Бележки към годишния финансов отчет

1. Правен статут

“Юръпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни България” ЕООД (Дружеството) е търговско дружество с ограничена отговорност, регистрирано от Софийски градски съд по фирмено дело №10512/2005. Дружеството е със седалище в гр. София, бул. България №58, вх.Б, ет.1, офис 32 и с предмет на дейност : сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, туристически услуги, и други търговски сделки. Дружеството е с неопределен срок.

Едноличен собственик на капитала е “Юръпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни Малта Лимитид”. Дружеството се управлява от Джеймс Хаутън и Джейн Дейвидсън Найрн Бейтс.

Джеймс Хаутън и Джейн Бейтс са служители на Charlemagne Capital (IOM) Limited („ССИОМ”). ССИОМ управлява “Юръпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни България” ЕООД Упълномощени да представляват дружеството пред трети лица във връзка с управлението на Велико Търново Мол са Алан Картлидж и Тания Гюрова.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване на съответствие

Годишният финансов отчет за 2008 година е изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети за прилагане от Европейската Комисия. Ръководството на Дружеството е направило анализ и не е установило стойностни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и сумите в отчета за доходите, така както са били отчитани във финансовите отчети изготвени съгласно Международните Стандарти за финансова отчетност (МСФО) към 1 януари 2005, приети от Комисията на Европейския съюз и утвърдени в България с Постановление No. 207 на МС от 7 август 2006г., и както биха били отчетени съгласно Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), изготвени от Борда по международни счетоводни стандарти (БМСС), и приети от Комисията на Европейския съюз.

МСС 8 “Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки” изисква Дружеството да оповести обстоятелството, че не е приложило нов стандарт или разяснение, които са публикувани, но не са влезли в сила, както и информация за възможния ефект от прилагането на съответния стандарт или разяснение в периода на първоначално прилагане. Дружеството е оповестило ефектите от приложение на публикувани Международни стандарти за финансова отчетност, които още не са в сила към балансовата дата и може да имат отношение към дейността на Дружеството (виж бележка (й)).

Годишният финансов отчет е одобрен за издаване на 16.03.2009 г.

(б) База за оценка

Като база за изготвяне е използвана историческа цена.

(в) Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на базата на предположението, че Дружеството е действащо предприятие при прилагане на принципа на начисляване и запазване на прилаганата счетоводна политика непроменена през отчетните периоди. Нетните активи на дружеството са по-малки по стойност в сравнение с регистрирания капитал. Валидността на предположението за действащо предприятие зависи от финансовата подкрепа на едноличния собственик на капитала на Дружеството. “Юръпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни Малта Лимитид” е декларирал своята финансова подкрепа на дейността на дружеството.

Бележки към годишния финансов отчет

2. База за изготвяне (продължение)

(г) Функционална валута и валута на представяне

Годишният финансов отчет е изготвен в български лева (BGN), която е функционалната валута на дружеството. Финансовата информация съдържаща се в годишния финансов отчет е представена в хиляди лева.

(д) Използване на оценки и преценки при съставяне на финансовите отчети

При изготвянето на годишния финансов отчет, МСФО изискват ръководството да извърши оценки, основаващи се на преценки и предположения, които влияят при прилагане на счетоводните политики при представяне на сумата на активите, пасивите, приходите и разходите. Фактическите резултати, могат да се отличават от тези оценки.

Преценките и основните предположения се преглеждат текущо. Промените в счетоводните преценки се отчитат в периода на промяна или в периода на промяна и в бъдещи периоди, когато те са повлияни от тях. По-конкретно, информация за съществени области на оценка на несигурностите и критични преценки при прилагане на счетоводните политики, които имат съществен ефект на признатите във финансовите отчети суми, са включени в следните бележки към годишния финансов отчет:

- Бележка 9- Оповестяваща инвестиционни имоти;
- Бележка 12 – Оповестяваща търговски вземания.

Представените по-долу счетоводни политики са приложени последователно във всички периоди включени в тези финансови отчети. Сравнителни данни са рекласифицирани с цел постигане на съпоставимост с текущия период.

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

3. Значими счетоводни политики

Представените по-долу счетоводни политики са приложени последователно във всички периоди включени в тези финансови отчети.

(а) Сделки с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани в съответната функционална валута на дружеството по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени във функционална валута по заключителния валутен курс на централната банка за тази дата. Печалбите или загубите от курсови разлики са разликите между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирани с лихвите по ефективен лихвен процент през периода, и амортизираната стойност в чуждестранна валута преизчислена по валутния курс към края на периода.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(а) Сделки с чуждестранна валута (продължение)

Немонетарните активи и пасиви деноминирани в чуждестранна валута, които се отчитат по справедлива стойност се преизчисляват във функционална валута по курса към датата, на която справедливата стойност е определена. Курсовите разлики, възникващи от преизчисление, се признават в печалби или загуби, с изключение на разликите възникващи от преизчисление на капиталови инструменти на разположение за продажба, на финансови пасиви, определени като хеджиращи нетна инвестиция в чуждестранна дейност или квалифицирани като хеджиране на парични позиции, които се отчитат директно в капитал.

(б) Финансови инструменти

(1) Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти включват инвестиции в капиталови и дългови инструменти, търговски и други вземания, пари и парични еквиваленти, кредити и заеми и търговски и други задължения.

Недеривативните финансови инструменти се признават първоначално по справедлива стойност плюс за финансовите инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност през отчета за доходите, директно произтичащите разходи по транзакцията. След първоначално признаване финансовите инструменти се оценяват така, както е описан по-долу.

Пари и парични еквиваленти включват салдата на касовите наличности, разплащателни сметки и краткосрочни депозити. Банковите овърдрафти, които са дължими на виждане и представляват част от управлението на паричния поток на дружеството са включени като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Осчетоводяването на финансови приходи и разходи е представено в бележка 3 (ж).

Държани до падеж инвестиции

Когато дружеството има изразено позитивно намерение да задържи дългови ценни книжа до матуритет, тогава инвестициите се класифицират като държани до падеж. Държани до падеж инвестиции се отчитат по амортизирана стойност чрез използване на ефективния лихвен процент, намалени със загуби от обезценка.

Налични за продажба финансови активи

Инвестиции на дружеството в капиталови и определени дългови ценни книжа се класифицират като налични за продажба финансови активи. Последващата им оценка е по справедлива стойност, като разликите различни от загуби от обезценка (виж значима счетоводна политика 3 (г), печалбите и загубите от курсови разлики на налични за продажба монетарни активи се отчитат в собствения капитал. Когато инвестиции в налични за продажба финансови активи се отписват акумулираните печалби и загуби в собствения капитал се трансферират като текуща печалба или загуба.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Недеривативни финансови инструменти (продължение)

Финансови активи по справедлива стойност отчитана през печалби и загуби в отчета за доходите

Финансов инструмент се класифицира по справедлива стойност, отчитана през печалби и загуби в отчета за доходите, ако е държан за продажба или е разпознат като такъв още при първоначално придобиване. Финансови инструменти се разпознават като финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалби и загуби в отчета за доходите, ако дружеството управлява такива инвестиции и взема решения за покупки и продажби въз основа на справедливата им стойност съгласно политиката на дружеството за управление на риска и инвестиционната му стратегия. При първоначално разпознаване директно произтичащите разходи по транзакцията се отчитат в отчета за доходите в момента, когато са извършени. Финансовите инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалби и загуби в отчета за доходите, се отчитат по справедлива стойност, като промените в справедливата стойност се отчитат като печалби и загуби в отчета за доходите.

Други

Други недеривативни финансови инструменти се оценяват по амортизирана стойност при използване на метода за изчисление на ефективен лихвен процент, намалени със загуби от обезценка.

(в) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или за двете. След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка (виж счетоводна политика (г)). От независим лицензиран оценител е направена оценка на справедливата стойност на инвестиционните имоти, за която е извършено оповестяване (виж бележка 9).

Имоти, предоставени под наем по договори за оперативен лизинг, се класифицират и отчитат като инвестиционни имоти. Такива инвестиционни имоти се оценяват по себестойност. Отчитането по договори за оперативен лизинг се извършва така, както това е оповестено в счетоводна политика (д).

При прехвърляне между имоти, ползвани от собственика, инвестиционни имоти и имоти държани за продажба не се променя балансовата стойност на имота, последващото му оценяване и оповестяване.

Когато Дружеството използва част от имот за собствени нужди, а останалата част използва за генериране на приходи от наем или увеличение стойността на капитала, класифицирането на имота се извършва на база разработен критерий. Ако Дружеството използва за собствени нужди по-малко от 5% от площта на имота, то целият имот се класифицира и отчита като инвестиционен имот. Ако Дружеството използва за собствени нужди повече от 5% от площта на имота, то целият имот се класифицира и отчита като собствен дълготраен актив. И в двата случая оценката на имотите е по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващи разходи

Разходи, възникнали след необходимост от замяна на компонент от недвижим имот, машини и съоръжения, се капитализират само ако се увеличи бъдещата икономическа изгода, произтичаща от недвижимия имот, машини и съоръжения и ако разходите могат надеждно да бъдат оценени. Всички други разходи се признават в отчета за доходите в момента на възникване.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Инвестиционни имоти (продължение)

Амортизация

Амортизацията на инвестиционни имоти е начислена на база на линейния метод върху оценения полезен живот на инвестиционните имоти. Инвестиционните имоти в процес на изграждане не се амортизират.

Използваните амортизационни норми, се основават на оценен полезен живот, както следва:

- Сграда - 25 години;
- Машини и съоръжения – от 5 до 6.7 години;
- Стопански инвентар – от 2 до 6.7 години.

(г) Обезценка на активи

(i) *Финансови активи*

Индикации за обезценка на финансов актив възникват, ако съществуват обективни доказателства, че е обезценен. Финансовите активи се преценяват за обезценка ако обективни доказателства показват, че едно или повече събития имат негативен ефект при преценка на паричните потоци от актива.

Загуба от обезценка на финансов актив, отчитан по амортизируема стойност, се изчислява като разлика между неговата текуща балансова стойност и сегашната стойност на бъдещите парични постъпления, генерирани от този актив, и дисконтирани с неговия първоначален ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка на наличен за продажба финансов актив се изчислява, като се вземе под внимание неговата текуща справедлива стойност.

Индивидуално значими финансови активи се тестват за обезценка на индивидуална база. За останалите финансови активи се оценяват по групи на база подобни кредитни характеристики. Всички загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите. Загуби с натрупване, отнасящи се до налични за продажба финансови активи и признати в минали периоди в капитала, се трансферират в отчета за доходите.

Загубата от обезценка се възстановява, ако това възстановяване може да бъде обективно отнесено към събитие, станало след като е била призната загуба от обезценка. За финансовите активи, отчитани по амортизируема стойност, и наличните за продажба финансови активи, които са дългови ценни книжа, възстановяването на обезценката се признава в отчета за доходите. За финансовите активи налични за продажба, представляващи капиталови ценни книжа, възстановяването на обезценката се признава директно в капитала.

(ii) *Нефинансови активи*

Балансовата стойност на нефинансовите активи на Дружеството, с изключение на стокowo-материалните запаси и отсрочени данъчни активи (виж счетоводна политика 3 (з)), се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи, които имат недефиниран полезен живот и които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка на активи (продължение)

(ii) Нефинансови активи (продължение)

Възстановимата стойност на актив или група активи, генерираща парични постъпления е по-високата от стойност в употреба или справедлива стойност намалена с разходите за продажби. При оценката на стойност в употреба, оценените бъдещи парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност при използване на дисконтов процент преди данъци, който отчита текуща пазарната оценка на стойността на парите и специфични рискове свързани с актива.

За целите на тестването за обезценка, активите се групират в група активи, генерираща парични постъпления, която е най-малката възможна за идентифициране група активи и която генерира входящи парични потоци от използване на активите, които са в значителна степен независими от паричните потоци от други активи или групи активи.

Загуба от обезценка се признава винаги, в случай че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите. Загуби от обезценка отнасящи се до група активи, генериращи парични потоци, се признават така, че първо да намалят балансовата стойност на положителната репутация призната за тази група (доколкото има такава), а после пропорционално да намаляват балансовата стойност на другите активи в Дружеството (групите).

Загуби от обезценка на репутация не се възстановяват. За други активи, загуби от обезценки, признати в предходни периоди, се оценяват към всяка балансова дата за индикации дали загубите съществуват. Загуби от обезценка се възстановяват само до степен такава, че балансовата стойност на активите не превишава балансовата им стойност, каквато би била определена нетно от амортизации, ако обезценка не беше начислявана.

(д) Приходи

Приходи от предоставени услуги

Приходи от предоставени услуги се признават в отчета за доходите пропорционално на степента на извършване на услугата към датата на баланса. Степента на осъществяване се определя въз основа на проучване за извършената работа. Когато съществуват значителни неясноти относно поучаването на прихода, не се признава приход.

Приходи от наеми

Приходи от наеми на инвестиционни имоти предоставени по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за доходите линейно съгласно сроковете по договора за наем.

(е) Разходи

Разходи за услуги и оперативни разходи свързани с инвестиционни имоти

Разходите за услуги на наематели и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти се отчитат при тяхното възникване.

Началните преки разходи във връзка с договори за оперативен лизинг

Началните преки разходи, направени конкретно за получаването на приходи по договор за оперативен лизинг, се признават като разход съобразно срока на договора.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(ж) Финансови приходи и разходи

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

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

Печалби и загуби от курсови разлики се представят на нетна база във финансовите отчети.

(з) Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху печалбата се признава в отчета за приходи и разходи, освен ако не е свързан със статии, които се отнасят директно в капитала, като в този случай данъка също се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на счетоводния баланс и корекции на задълженията за данъци произтичащи от минали години.

Отсроченият данък се начислява като се използва балансовия метод и се отнася за временните разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Следните временни разлики не се отчитат: при първоначално разпознаване на активи или пасиви в транзакция, която не е бизнес комбинация и тя не засяга нито облагаемата, нито счетоводната печалба; разлики свързани с инвестиции в дъщерни дружества и съвместно контролирани предприятия до степен до която е вероятно, че те няма да се реализират в недалечно бъдеще. В допълнение отсрочен данък не се начислява за данъчни облагаеми разлики, възникващи при първоначално разпознаване на репутация.

Отсроченият данък се оценява по данъчните ставки, които се очаква да бъдат приложена към временните разлики, когато те се реализират, на база законодателството, което е прието или е в значителна степен прието към датата на баланса. Активите и пасивите по отсрочени данъци се прихващат, ако има правно основание за прихващане на текущи данъчни вземания и задължения и те са свързани с данък печалба събираем от едни и същи данъчни власти на задълженото лице или на различни задължени лица, които възнамеряват да прихванат взаимно текущи данъчни вземания и задължения на нетна база или техните данъчни вземания и задължения ще се реализират едновременно.

Отсрочен данъчен актив се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползвани данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се преглежда на всяка балансова дата и се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Нови стандарти и разяснения, които са публикувани, но не са в сила и не се прилагат:

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

- Допълнение към МСФО 2 *“Плащания на база акции – условия за преминаване и прекратяване”* (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените разясняват дефиницията на условия за придобиване, въвеждайки концепцията за условията за непридобиване. Тези условия следва да намерят отражение в справедливата стойност на датата на споразумяването и невъзможността да се изпълнят условията за непридобиване най-общо се считат за прекратяване. Допълнението към МСФО 2 ще стане задължително за финансовите отчети за 2009 г. с ретроспективно прилагане. Ръководството счита, че допълнението към МСФО 2 няма да има ефект за Дружеството доколкото Дружеството няма планове свързани с плащания на база акции.
- МСФО 8 – *“Оперативни сегменти”* (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на Групата, които ръководството наблюдава при вземане на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти от Групата, за които е налична самостоятелна финансова информация, която се преглежда периодично от лице с ръководни функции при вземане на оперативни решения, при преценка как да се разпределят ресурсите и при оценка на представянето. Дружеството счита, че стандарта няма да има ефект върху финансовите резултати или собствения капитал, и няма да промени значително представянето и оповестяването на оперативни сегменти във финансовите отчети.
- Ревизиран МСС 1 *“Представяне на финансовите отчети”* (в сила за годишните периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Ревизираният стандарт изисква информацията във финансовите отчети да бъде обобщена въз основа на сходни характеристики. Стандартът въвежда понятието отчет за всеобхватните доходи.

Елементите на отчета за доходите и компонентите на отчета за всеобхватните доходи, могат да бъдат представени или в един отчет за всеобхватните доходи (ефективно обединяващ отчета за доходите и всички промени в капитала от трансакциите с не-собственици), или в два отделни отчета (отделен отчет за доходите, следван от отделен отчет за всеобхватните доходи).

Дружеството обмисля дали да представя един отчет за всеобхватните доходи, или два отчета.
- Ревизиран МСС 23 – *“Разходи по заеми”* премахва възможността всички разходи по заеми да се отчитат като разход в момента на възникване и изисква предприятията да капитализират разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива. Ревизираният МСС 23 става задължителен за финансовия отчет на Дружеството за 2009 г. и ще предизвика промяна в счетоводната политика на Дружеството. Според преходните разпоредби, Дружеството ще приложи ревизирия МСС 23 за активите отговарящи на условията, за които капитализирането на разходи по заеми започва на, или след ефективната дата.

Бележки към годишния финансов отчет

Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата (продължение):

- КРМСФО 13 – “Клиентски програми за лоялност” засяга отчитането от предприятия, които са въвели или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. Тези предприятия следва да заделят част от постъпленията от първоначалната продажба като кредити за награди и да признават постъпленията като приходи едва след като са изпълнили задължението си. КРМСФО 13 е приложим за първи път за финансовия отчет на Дружеството за 2009 г., и Ръководството счита, че няма да има значим ефект върху финансовия отчет.

Ръководството счита, че е от значение да отбележи следните ревизирувани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към датата на баланса участват в общата рамка на МСФО одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но които все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет:

- 35 подобрения към общо 24 МСФО и МСС (2008)
- Ревизиран МСФО 3 “Бизнес комбинации” (2008)
- Ревизиран МСФО 1 – “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане”
- Промени към МСФО 1 и МСС 27, засягащи цена на инвестиция в дъщерно предприятие, в съвместно предприятие или в асоциирано предприятие
- Промени към МСС 32 и МСС 1 засягащи отписти за продажба на финансови инструменти и задължения възникващи при ликвидация
- Промени към МСС 39, засягащи допустим предмет на хеджиране и преходни разпоредби
- КРМСФО 12 – “Споразумения за концесии на услуги”
- КРМСФО 15 – “Споразумение за изграждане на недвижими имоти”
- КРМСФО 16 – “Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна операция”
- КРМСФО 17 – “Разпределяне на непарични активи на собственици”

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет, ръководството на Дружеството не е приключило с анализа на вероятните ефекти от бъдещото прилагане на посочените ревизирувани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, когато те бъдат одобрени от Европейската комисия за прилагане в Европейския Съюз.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(и) Управление на финансовите рискове

Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:

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

Тази бележка представя информация относно експозицията на дружеството спрямо всеки от горепосочените рискове, целите, политиките, и процеси в дружеството по оценяване и управление на риска, и управлението на капитала. По-нататък количествени оповестявания са включени в този годишен финансов отчет.

Управителят носи отговорността за установяване и надзор на база рамката за управление на рисковете в дружеството.

Политиките за управление на риска в дружеството идентифицират и анализират рисковете влияещи върху дружеството, установяват лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинират правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Политиките и системите по управление на рисковете подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения на пазара и дейностите на дружеството. Дружеството чрез обучение и прилагане на установените стандарти и процедури цели да развие дисциплина и конструктивна контролна среда, където всички служители разбират тяхната роля и задължения.

Кредитен риск

Кредитният риск за дружеството се състои от риск от финансова загуба в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича 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. Кредитният риск е резултат също от демографската структура на клиентите, риск от неплащане в индустрията или в страната. Основни компоненти на намалението са компоненти за специфични загуби, които са свързани с осъществени експозиции и компонент на загуби определени на групова база, се установяват за групи клиенти със сходни характеристики, загубите за които са възникнали, но не са идентифицирани. Загуби от обезценка изчислени на колективна база се определят въз основа на историческа информация за статистически данни за плащанията.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква, при положение че дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или стресови условия без да се реализират неприемливи загуби.

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

- внимателно планиране на всички изходящи парични потоци, базирано на месечни прогнози;
- условия на плащане за клиенти, които се извършват в рамките на едни месец;
- кредитни споразумения с банки, които осигуряват управление на ликвидния риск в краткосрочен план.

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Управление на финансовите рискове (продължение)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът, че при промяна на пазарните цени като чуждестранна валута, лихвени проценти или капиталови инструменти ще засегнат доходът на дружеството от финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е да се управлява и да се установи контрол над пазарната експозиция при приемливи параметри при оптимизиране на възвращаемостта.

Компанията предприема периодични анализи върху макроикономическата среда в страната и задълбочен анализ на специфичните макро-показатели.

Управление на капитала

Политиката на едноличния собственик е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на клиенти, кредитори и на пазара като цяло и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Целта на едноличния собственик е да поддържа баланс между по-високата възвращаемост, която може да е възможна с по-високите нива на задлъжнялост и ползите и сигурността от силна капиталова позиция.

През годината не е имало промени в управлението на капитала на Дружеството. Дружеството не е предмет на наложени отвън капиталови изисквания.

Бележки към годишния финансов отчет

	Стр.		Стр.
4. Брутни приходи от наеми	17	12. Търговски и други вземания	21
5. Нетна загуба от услуги на наематели	17	13. Парични средства и парични еквиваленти	21
6. Административни разходи	17	14. Лихвени заеми и кредити	22
7. Други разходи	17	15. Търговски и други задължения	22
8. Финансови приходи и разходи	18	16. Финансови инструменти	23-26
9. Инвестиционни имоти	18	17. Сделки със свързани лица	26
10. Предплащания	20	18. Събития след датата на баланса	27
11. Активи и пасиви по отсрочени данъци	20		

Бележки към годишния финансов отчет

4. Брутни приходи от наеми

В хиляди лева	2008	2007
Приходи от наеми на търговска площ	4,487	4,052
Приходи от наеми на офиси	132	44
Приходи от наем на рекламна площ	66	55
Други приходи	10	-
	<u>4,695</u>	<u>4,151</u>

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

5. Нетна загуба от услуги на наематели

Приходите от услуги се формират от предоставени на наематели комунални услуги (електрическа енергия, вода, топлоенергия, охрана, хигиенно-санитарни услуги и др.) и други услуги по поддръжката, когато Дружеството е страна по договорите с основния доставчик на тези услуги.

В хиляди лева	2008	2007
Приходи от сервизни такси	1,057	1,001
Разходи по поддръжката на инвестиционни имоти	(1,130)	(1,112)
Реклама	(126)	(94)
Други разходи	-	(12)
	<u>(199)</u>	<u>(217)</u>

6. Административни разходи

В хиляди лева	2008	2007
Разходи за материали	19	6
Разходи за външни услуги	27	27
	<u>46</u>	<u>33</u>

7. Други разходи

В хиляди лева	2008	2007
Обезценка на вземания	269	73
Глоби и неустойки	29	9
	<u>298</u>	<u>82</u>

Бележки към годишния финансов отчет

8. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2008	2007
Приходи от лихви	32	4
Приходи от дискотиране на гаранции от наематели	30	-
Финансови приходи	62	4
Разходи за лихви по финансови инструменти отчитани по амортизирана стойност	(3,521)	(3,338)
Банкови такси	(1)	(3)
Финансови разходи	(3,522)	(3,341)
Финансови разходи (нетно)	(3,460)	(3,337)

9. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя	Сграда	Машини и оборудване	Стопански инвентар	Активи в процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност						
Салдо към 1 януари 2007	5,897	49,090	2,405	161	-	57,553
Придобити	-	-	-	8	-	8
Трансфери	-	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2007	5,897	49,090	2,405	169	-	57,561
Салдо към 1 януари 2008	5,897	49,090	2,405	169	-	57,561
Придобити	-	71	350	-	136	557
Трансфери	-	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2008	5,897	49,161	2,755	169	136	58,118
Амортизация и загуби от обезценки						
Салдо към 1 януари 2007	-	(164)	(62)	(4)	-	(230)
Разход за амортизация	-	(1,964)	(465)	(48)	-	(2,477)
Салдо към 31 декември 2007	-	(2,128)	(527)	(52)	-	(2,707)
Салдо към 1 януари 2008	-	(2,128)	(527)	(52)	-	(2,707)
Разход за амортизация	-	(1,965)	(509)	(43)	-	(2,517)
Салдо към 31 декември 2008	-	(4,093)	(1,036)	(95)	-	(5,224)
Балансова стойност						
На 31 декември 2007	5,897	46,962	1,878	117	-	54,854
На 31 декември 2008	5,897	45,068	1,719	74	136	52,894

Бележки към годишния финансов отчет

9. Инвестиционни имоти (продължение)

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независими лицензирани оценители и е в зависимост от класа на сградата. Оценката се базира на извършен анализ на договорите с наематели и се основава на приходния метод. Към края на годината са направени две пазарни оценки на имота. По оценка на SHM Smith Hodgkinson Srl пазарната стойност на инвестиционния имот е 28,000 хил. евро, в легова равностойност 54,763 хил. лева. По оценка на Jones Lang LaSalle Services Srl пазарната стойност на инвестиционния имот е 27,900 хил. евро, в легова равностойност 54,568 хил. лева. Обща разгѝната застроена площ е 33,134 кв.метра, а общата наемна площ е 18,511 кв. метра.

Обезпечения

По договор за банков кредит е учредена първа по ред ипотека на земя и сгради с обща балансова към 31 декември 2008 г на стойност 50,965 хил.лева (виж също бележка 14).

Бележки към годишния финансов отчет

10. Предплащания

В хиляди лева	2008	2007
<i>Дългосрочна част</i>		
Предплатена такса за газ	42	43
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	92	21
	<u>134</u>	<u>64</u>
<i>Краткосрочна част</i>		
Застраховки	9	7
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	18	4
	<u>27</u>	<u>11</u>
	<u>161</u>	<u>75</u>

11. Активи и пасиви по отсрочени данъци

Признати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви са възникнали по отношение на следните балансови позиции:

В хиляди лева	2008		2007		2008	2007
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нетно	Нетно
Инвестиционни имоти	-	(53)	-	(25)	(53)	(25)
Търговски вземания	34	-	7	-	34	7
Данъчни активи/пасиви (нето)	<u>34</u>	<u>(53)</u>	<u>7</u>	<u>(25)</u>	<u>(19)</u>	<u>(18)</u>

При определяне на текуция и отсрочените данъци, Дружеството е възприело за счетоводна база, базата описана в счетоводна политика. Отсроченият данък за 2008 година е изчислен на база приложимите за Дружеството данъчни ставки, които представляват законово определената ставка за 2009 година корпоративен данък върху печалбата, който е в размер на 10%.

Движение на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Салдо към 1 януари 2008	Движение през периода	Салдо към 31 декември 2008
Инвестиционни имоти	(25)	(28)	(53)
Търговски вземания	<u>7</u>	<u>27</u>	<u>34</u>
Данъчни активи/пасиви (нето)	<u>(18)</u>	<u>(1)</u>	<u>(19)</u>

Бележки към годишния финансов отчет

12. Търговски и други вземания

В хиляди лева	2008	2007
Търговски вземания	695	454
Обезценка на търговски вземания	(341)	(73)
Доверителна банкова сметка по гаранция за дефекти по инвестиционния имот	-	783
Разходи във връзка с отстраняване на дефекти по инвестиционния имот	-	400
Други	5	14
	<u>359</u>	<u>1,578</u>

През 2007 г. са натрупани разходи по отстранени недостатъци и дефекти на сградата на МОЛ Велико Търново в размер на 400 хил.лева.

В договор от 15 ноември 2006 г. за продажба на търговско предприятие е предвидено гарантирана сума от 400 хил.евро (783 хил.лева) да се съхранява по доверителна банкова сметка, която да послужи за отстраняване на дефекти и недостатъци по сградите на МОЛ Велико Търново. Също така в гореспоменатия договор е предвидено банката да освободи сумата по доверителната банкова сметка в едногодишен срок от вписване на прехвърлянето на търговското предприятие, намалена с разходите за отстраняване на недостатъци и дефекти. С Протокол от 21.04.2008 г. подписан между Денси Инвест ЕООД и ЮКПК България ЕООД са признати разходи, извършени от ЮКПК България ЕООД на стойност 100 хил. евро (196 хил. лв.), за отстраняване на дефекти и недостатъци. Сумата е постъпила по разплащателната сметка на дружеството, а останалите 300 хил. евро са преведени на Денси Инвест ЕООД.

Обезпечения

По договор за банков кредит е учреден първи по ред залог в полза на банката върху вземания по договори за наем на обекти в ипотекирания инвестиционен имот (виж също бележка 14).

Експозицията на дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 16 „Финансови инструменти“.

13. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева	2008	2007
Парични средства в каса	2	2
Парични средства в банки	<u>2,981</u>	<u>1,490</u>
	<u>2,983</u>	<u>1,492</u>

Експозицията на дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 16 „Финансови инструменти“.

Обезпечения

По договор за банков кредит е учреден първи по ред залог в полза на банката на парични вземания по текуща банкова сметка по която дружеството получава вземанията си от наематели (виж също бележка 14).

Бележки към годишния финансов отчет

14. Лихвени заеми и кредити

Това пояснение представя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по лихвени заеми и кредити.

Експозицията на дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 16 „Финансови инструменти“.

В хиляди лева	Бележка	2008	2007
<i>Дългосрочни задължения</i>			
Обезпечени банкови заеми		37,331	37,467
<i>Краткосрочни задължения</i>			
Заеми получени от свързано лице		22,688	21,661
		<u>60,019</u>	<u>59,128</u>

В хиляди лева	Валута	Номина лен лихвен процент	Мату ритет	31 декември 2008		31 декември 2007	
				Балансова стойност	Отчетна стойност	Балансова стойност	Отчетна стойност
Обезпечени банкови заеми	EUR	4.962 %	2011	37,331	37,503	37,467	37,503
Заеми получени от свързано лице	EUR	5 %	2009	22,688	20,235	21,661	20,235
				<u>60,019</u>	<u>57,738</u>	<u>59,128</u>	<u>57,738</u>

Обезпечения по банков заем

Освен оповестените обезпечения (виж бележки 9, 12 и 13) е учреден и договор за залог на търговското предприятие на "Юрпийн Кънвърджес Пропърти Кампъни България" ЕООД.

Експозицията на дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 16 „Финансови инструменти“.

15. Търговски и други задължения

В хиляди лева	2008	2007
Гаранция за дефекти по инвестиционния имот	-	782
Търговски задължения	60	52
Получени депозити от наематели	167	135
Други	88	14
	<u>315</u>	<u>983</u>

Експозицията на дружеството спрямо рисковете от промяна на лихвените проценти и анализ на чувствителността на финансовите активи и пасиви са оповестени в бележка 16 „Финансови инструменти“.

Бележки към годишния финансов отчет

16. Финансови инструменти

Кредитен риск

Експозиция спрямо кредитен риск

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.
Към датата на баланса максималната кредитна експозиция е:

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2008 Балансова стойност	31 декември 2007 Балансова стойност
Търговски и други вземания	359	1,578
Пари и парични еквиваленти	2,983	1,492
	<u>3,342</u>	<u>3,070</u>

Загуби от обезценка

Изменение на обезценка на търговски вземания през годината е :

<i>В хиляди лева</i>	2008	2007
Обезценка към 1 януари	73	-
Отписана обезценка	(6)	-
Начислена обезценка/(реинтегрирана обезценка) през периода	274	73
Обезценка към 31 декември	<u>341</u>	<u>73</u>

Бележки към годишния финансов отчет

16. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск

По-долу представените са договорените падежи на финансови задължения, включително оценените плащания на лихви като е изключен ефекта от договорени ангажименти за взаимно прихващане.

31 Декември 2008

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
<i>Недеривативни финансови задължения</i>						
Кредит от свързано лице	22,688	23,700	506	23,194	-	-
Обезпечени банкови заеми	37,331	41,985	768	768	1,536	38,913
Търговски и други задължения	227	227	227	-	-	-
	60,246	65,912	1,501	23,962	1,536	38,913

31 Декември 2007

В хиляди лева	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	3-5 години
<i>Недеривативни финансови задължения</i>						
Кредит от свързано лице	21,661	22,673	506	22,167	-	-
Обезпечени банкови заеми	37,467	47,298	1,250	1,250	2,500	42,298
Търговски и други задължения	970	970	970	-	-	-
	60,098	70,941	2,726	23,417	2,500	42,298

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на дружеството към валутен риск е:

	31 Декември 2008			31 Декември 2007		
	EUR	USD	GBP	EUR	USD	GBP
Търговски и други вземания	-			400		
Търговски и други задължения	-			(400)		
Обезпечени банкови заеми	(19,175)	-	-	(19,175)	-	-
Кредит от свързано лице	(11,600)	-	-	(11,075)	-	-
Брутна балансова експозиция	(30,775)	-	-	(30,250)	-	-

Анализ на чувствителността

Дейността на Дружеството се осъществява при условията на валутен борд. Курса на лева в България е фиксиран на 1.95583 спрямо еврото и не се променя в зависимост от състоянието на валутните пазари и лихвените проценти. Всички сделки, различни от националната валута, са осъществени в EUR.

Бележки към годишния финансов отчет

16. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск

Профил

Към датата на баланса лихвеният профил на лихвените финансови инструменти е:

В хиляди лева

	2008	2007
Инструменти с фиксиран лихвен процент		
Финансови активи	2,981	1,490
Финансови пасиви	-	-
	<u>2,981</u>	<u>1,490</u>
Инструменти с плаващ лихвен процент		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(57,738)	(57,738)
	<u>(54,757)</u>	<u>(56,248)</u>

Анализ на чувствителността спрямо справедливата стойност на инструменти с фиксирана лихва

Дружеството не е осчетоводявало финансови активи и пасиви с фиксирана лихва по справедлива стойност отчитана през печалби и загуби в отчета за доходите, както и дружеството не е страна по деривативи (лихвени суапове) като хеджиращи инструменти по модела хеджиране на справедлива стойност. Следователно промяната на лихвените проценти към датата на баланса не предизвиква печалби или загуби.

Анализ на чувствителността спрямо паричните потоци на инструменти променлива лихва

Промяна с 100 базисни пункта на лихвените проценти към датата на баланса ще увеличи /(намали) собствения капитал и печалбата или загубата със суми така както са посочени по-долу. Този анализ се основава на това, че всички други променливи, и по-точно валутни курсове остават непроменени. Същият анализ е извършен за 2007 г.

Ефекти в хиляди лева

	Печалба или загуба		Собствен капитал	
	100 базисни пункта увеличение	100 базисни пункта намаляние	100 базисни пункта увеличение	100 базисни пункта намаляние
31 декември 2008				
Инструменти с плаваща лихва	566	566	-	-
Чувствителност на паричния поток (нетно)	566	566	-	-
31 декември 2007				
Инструменти с плаваща лихва	577	577	-	-
Чувствителност на паричния поток (нетно)	577	577	-	-

Бележки към годишния финансов отчет

16. Финансови инструменти (продължение)

Справедливи стойности срещу балансови стойности

Справедливите стойности на финансови активи и пасиви, заедно с балансовите стойности посочени на лицето на баланса, са следните:

В хиляди лева

	31 декември 2008		31 декември 2007	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	358	358	1,578	1,578
Пари и парични еквиваленти	2,983	2,983	1,492	1,492
Търговски и други задължения	(315)	(315)	(970)	(970)
Кредит от свързано лице	(22,688)	(22,688)	(21,661)	(22,272)
Обезпечени банкови заеми	(37,331)	(37,331)	(37,467)	(37,467)
	<u>(56,993)</u>	<u>(56,993)</u>	<u>(57,028)</u>	<u>(57,639)</u>

Лихвени проценти използвани за определяне на справедливата стойност

Лихвените проценти, използвани за дисконтиране на оценените парични потоци, когато е приложимо, са оценени доходността на държавни ценни книжа към датата на баланса плюс, релевантна кредитна надбавка.

17. Сделки със свързани лица

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

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

Свързани лица	Причина за свързаност	Транзакции през 2007	Салдо към 31 дек 2007	
			Вземане	Задължение
В хиляди лева				
Юрпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни Лимитед Малта	Едноличен собственик на 100% от капитала	Плащане по главница на заем – 495 хил. лева	-	21,661
		Начислени лихви по заем – 1,037 хил. лева		
			<u>-</u>	<u>21,661</u>

Бележки към годишния финансов отчет

18. Събития, възникнали след датата на баланса

Заведено е дело срещу бивш наемател „Вип Груп“ ЕООД във Великотърновски районен съд под №161/2009 г. Издадена е заповед №209 на Районен съд за незабавно изпълнение на парично задължение на длъжника „Вип Груп“ ЕООД, с която е издаден изпълнителен лист №304/28.01.2009 г. Подадена е молба до Частен Съдебен Изпълнител Ралица Касабова за образуване на изпълнително дело и събиране на вземанията на „ЮКПК България“ ЕООД от длъжника.

**"ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ
КАМПЪНИ БЪЛГАРИЯ" ЕООД
СОФИЯ**

**Доклад за дейността
за 2008 г.**

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



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 със седалище и адрес на управление: гр.София, /бул.България 58 вх. Б ет. 1 офис 32.

Предмет на дейност на дружеството сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, както и всякакви търговски сделки и дейности.

Регистрираният капитал на дружеството е 500 хил. лв.

Едноличен собственик на капитала на дружеството 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 единствена по специфична функционалност сграда тип МОЛ в град Велико Търново и разполага с 18,511 кв.м. площи за отдаване под наем, които включват голям ресторант, магазини, развлекателни заведения, питейни и хранителни заведения, центрове за услуги, офиси, открит и закрит паркинг.

Търговският център е с ЗП 5,835 кв.м. РЗП 33,134 кв.м., разположен на около 6 км от центъра на града в непосредствена близост до пътя София - Варна. 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

Етажи	Застроена площ в кв. м.
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
Общо за ТЦ:	32,099

2. Ресторант

Етажи	Застроена площ в кв. м.
Първи	500
Втори	535
Общо за ресторанта:	1,035
Общо ТЦ и ресторант:	33,134

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

2. Отчет за доходите

Приходите от дейността за 2008 г. достигат 5,752 хил.лв., което е увеличение с 600 хил. лв. спрямо 2007 г.

Увеличението на приходите се дължи на:

- индексацията на наемите през 2008 г.
- нови наематели с по-високи наемни нива
- отдаването под наем на офисната част 5 ниво.
- по-голям процент на договори, в които сервизна такса е 4 евро.

Приходите от дейността включват:

- приходи от наеми на търговска площ
- приходи от наеми офиси
- приходи от наеми рекламна площ
- сервизни такси и консумативи – годишно изравняване
- приходи от сервизни такси
- приходи от консумативи
- други приходи

Вид продажби	2007 г.		2008 г.		Разлика	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ ТЪРГОВСКА ПЛОЩ	4,052	78.63	4,487	78.01	435	72.62
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ ОФИСИ	44	0.85	132	2.29	88	14.69
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ РЕКЛАМНА ПЛОЩ	55	1.09	66	1.15	11	1.67
ДРУГИ ПРИХОДИ			10	0.17	10	1.67
СЕРВИЗНИ ТАКСИ И КОНСУМАТИВИ - общо, в т.ч.	1,001	19.43	1,057	18.38	56	9.35
ДРУГИ ПРИХОДИ-изравняв серв такси	284	5.51	189	3.29	-95	-15.86
ПРИХОДИ ОТ СЕРВИЗНИ ТАКСИ						
ТЪРГ.ПЛОЩ	566	10.99	749	13.02	183	30.55
ПРИХОДИ ОТ КОНСУМАТИВИ	151	2.93	119	2.07	-32	-5.34
Общо	5,152		5,752		600	

Най-висок дял в приходите (78%) се формират от наемите от търговски площи в Централ МОЛ, поради основната дейност на дружеството.

Площта от 18,511 кв.м. носи средно приход от 311 лева на 1 кв.м.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Общата стойност на разходите според тяхната икономическа същност за 2008 год. е 4,117 хил.лв. , в т.ч.

Разходи за материали	374
Разходи за услуги	914
Разходи за амортизации	2,517
Други разходи	312

Разходите за услуги за 2008 г. възлизат на 914 хил. лв.

Разходите за услуги включват:

- разходите за ел. енергия, топлинна енергия, вода, телефонни разходи;
- разходи за мениджмънт;
- разходи за охрана;
- поддръжка на инсталациите;
- такса смет и други разходи.

Тези разходи се покриват от записаните в договорите за наем такси за поддръжка. Те се фактурират месечно на наемателите. В края на годината непокрытите от събраните такси разходи се разпределят между наемателите. В някои от договорите за наем не е упоменато евентуално изравняване на разходите за поддръжка, поради което Дружеството реализира загуба в размер на 199 хил. лв.

Нетната стойност на приходи и разходи от финансови операции за 2008 год. е 3,460 хил.лв, в т.ч.

Приходи от лихви	62
Разходи за лихви	(3,522)

Най-голям разход за лихви е начислен върху заема от Алфа Банк и заема от свързаното лице в Малта.

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

За финансова 2008 година дружеството приключва с отрицателен финансов резултат /загуба/ в размер на 1,826 хил.лв.

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Финансови показатели

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЕФЕКТИВНОСТ

КОЕФИЦИЕНТ НА ЕФЕКТИВНОСТ НА РАЗХОДИТЕ

Приходи/разходи 0,761

КОЕФИЦИЕНТ НА ЕФЕКТИВНОСТ НА ПРИХОДИТЕ

Разходи/приходи 1.314

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

КОЕФИЦИЕНТ НА РЕНТАБИЛНОСТ

печалба/нетен размер на приходите -0,314

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Коефициент на рентабилност на собствения капитал

Резултат през отчетния период/собствен капитал 0,462

Коефициент на рентабилност на пасивите

Резултат през отчетния период/пасиви -0,032

Коефициент на капитализация на активите

Резултат през отчетния период/активи -0,032

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

Коефициент на обща ликвидност

краткотрайни активи / краткосрочни задължения 0,147

Коефициент на бърза ликвидност

кр.взем.+кр.инв.+пар.ср-ва / КЗ 0,147

Коефициент на незабавна ликвидност

кр.инв.+пар.ср-ва / текущи задължения 0,130

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коеф.на финансова автономност/платежоспособност

собствен капитал / пасиви -0,070

Коефициент на задлъжнялост

пасиви/ собствен капитал -15,26

3. Активи и капиталова структура

Сумата на активите към 31.12.2008 достигна 56,431 хил.лв.

Инвестиционният имот е с балансова стойност към 31.12.2008 г в размер на 52,894 хил. лв. През 2008 г. са придобити нови активи от дружеството на стойност 421 хил. лв и са отчетени активи в процес на изграждане в размер на 136 хил. лв. Към 31.12.2008 г балансовата стойност на дълготрайните активи е както следва.

Земи	5,897 хил. лв
Сгради	45,068 хил. лв
Машини и съоръжения	1,719 хил. лв
Стопански инвентар	74 хил. лв
Активи в процес на изграждане	136 хил. лв
Общо инвестиционни имоти	52,894хил. лв

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Като част от инвестиционния имот е класифицирана придобитата през 2006 г. от дружеството сграда с балансова стойност към 31.12.2008 г. в размер на 45,068 хил.лв. Сградата е отдадена по повече от един оперативни лизинги и основната цел на ръководството е получаването на приходи от наеми.

Краткотрайните активи се увеличават с 288 хил. лв. и достигат до 3,369 хил. лв. балансова стойност към 31.12.2008 г. Търговските вземания към 31.12.2008 г са на стойност 359 хил. лв., в по-голямата си част те представляват задълженията на наемателите към Дружеството. Паричните средства и паричните еквиваленти са с най-голям дял от краткотрайните активи и са на стойност 2,983 хил. лв към 31.12.2008 г.

Дългосрочните задължения възлизат на 37,551 хил. лв., и се състоят от :

- заем от Алфа Банк София, възлизащ на 37,331 хил. лв. – усвоен на 26.10.2006г. с дата на изискуемост на главницата на 18.12.2011 година.
- Търговски и други задължения в дългосрочната си част са 167 хил.лв и са отчетени във връзка с получени депозити от наематели.

Краткосрочните задължения възлизат на 22,836 хил. лв., като в голямата си част те представляват:

- заем от свързани лица на стойност 22,688 хил.лв. от „ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД“ МАЛТА, която сума включва и начислените лихви към заема. Този заем се третира като краткосрочен в баланса, като в договора е посочено, че плащането следва да се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г.
- Останалата част от краткосрочните задължения са формирани от търговски и други задължения възлизащи на 148 хил.лв. към 31.12.2008 г.

4.Паричен поток и финансиране

Потокът от основна дейност достигна 4,490 хил.лв., докато за същия период паричния поток от инвестиционна дейност доведе до разходи в размер на 443 хил.лв. Увеличението на паричните постъпления от клиенти с 677 хил.лв.

II.Събития след датата на баланса.

Заведено е дело срещу бивш наемател „Вип Груп“ ЕООД във Великотърновски районен съд под №161/2009 г. Издадена е заповед №209 на Районен съд за незабавно изпълнение на парично задължение на длъжника „Вип Груп“ЕООД, с която е издаден изпълнителен лист №304/28.01.2009 г. Подадена е молба до Частен Съдебен Изпълнител Ралица Касабова за образуване на изпълнително дело и събиране на вземанията на „ЮКПК България“ЕООД от длъжника.

ВАРНО С ОРИГИНАЛА

III. Бъдещо развитие

Към момента, няма друга такава функционална сграда във Велико Търново. Няма и проекти за изграждането на такива.

Към момента 95 % от търговските площи в обекта са отдадени под наем, но има 5 свободни офис помещения.

За 2009 г. се очаква по-ниско ниво на инфлация спрямо 2008 г.

Не се очаква увеличение на наемите.

IV. Мениджмънт на риска

1.Ценови риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в цените на услугите или другите притежавани активи.

Независимо, че наемите са фиксирани в договорите за наем и трябва 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.

Настоящата криза в глобалната финансова система създава значителна степен на несигурност по отношение на пазара на недвижими имоти по света и в България включително. В тази ситуация е възможно цените и стойностите да преминат през период на съществени промени, докато пазарът реагира на променящите се условия и се стабилизира. Въпреки че към момента няма съществена несигурност по 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 на Дружеството 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 дългосрочен банков кредит от "Алфа Банк София" в размер на 19,175,000 евро към датата на баланса, като плащането ще се извърши изцяло след пет години и дата на изискуемост на главницата е 18.12.2011 год.

Обезпечения по договора за кредита са:

- ипотека в полза на банката върху недвижимия имот включващ МОЛ - В.Търново, с УПИ по плана на гр.В.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 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 проект.

Като текущо задължение е отчетен кредит от "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД" МАЛТА в размер на 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 год.

