

“Юръпиън Къивърдженс Пропърти Кампъни България” ЕООД

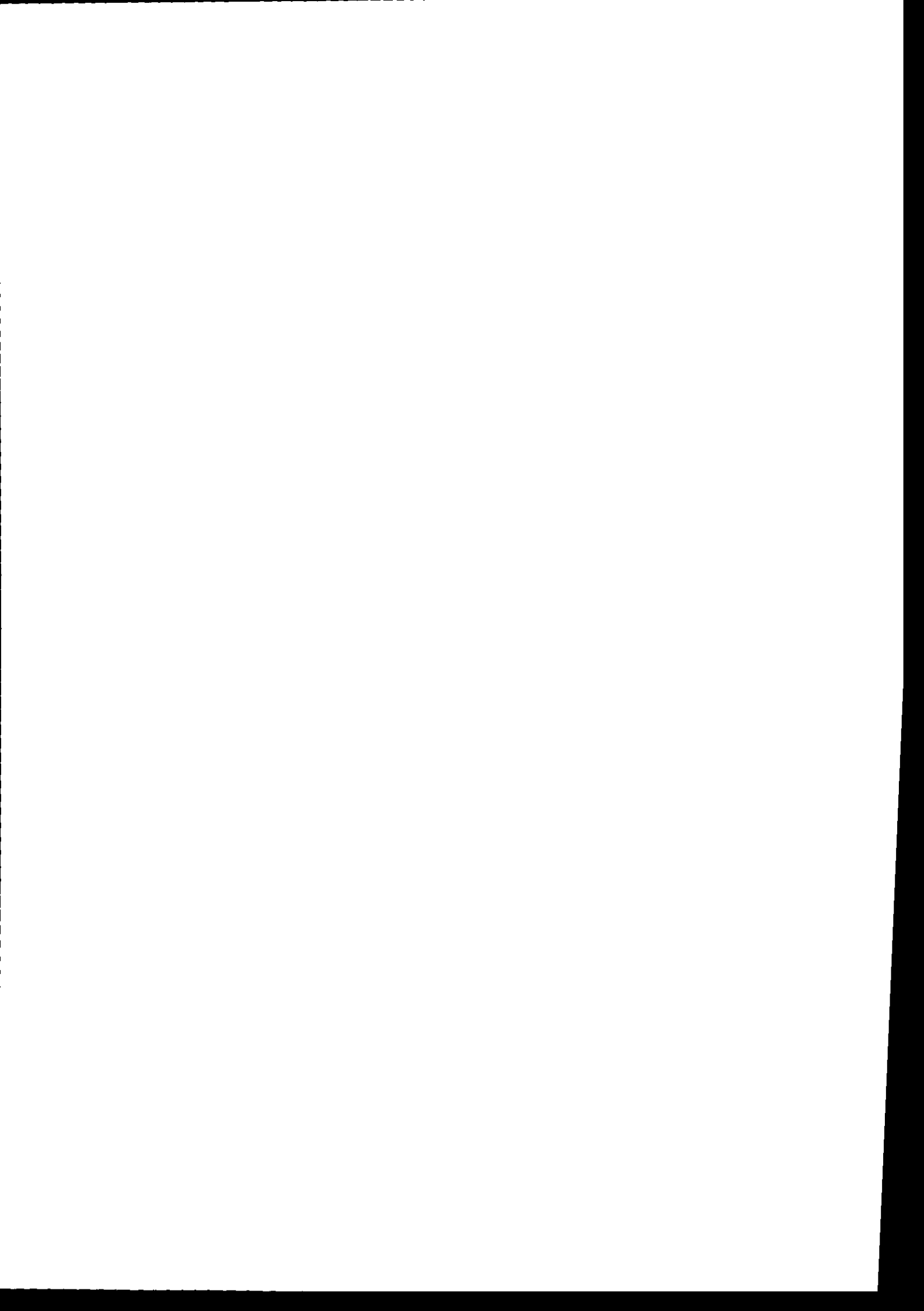
Финансов отчет за годината

към 31 декември 2007

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 2007 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.

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

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007 година, както и за неговите финансови резултати от дейността за парични потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приложими в Европейския Съюз.

Без да квалифицираме нашето мнение в това отношение, обръщаме внимание върху следния факт, изложен от ръководството в бележките към годишния финансов отчет:

Така като е оповестено в бележка 12 към годишния финансов отчет дружеството е направило разходи по отстраняване на дефекти и недостатъци по сградите на МОЛ Велико Търново на обща стойност 400 хиляди лева. Съгласно договор от 15 ноември 2006 г. за продажба на търговско предприятие е предвидено от сумата на задържана по договора гаранция, която е в размер на 400 хиляди евро (783 хиляди лева), да се приспаднат разходите за отстранените недостатъци и дефекти. Сумата на направените разходи за отстранени дефекти по сградите е предмет на спор между страните по гореспоменатия договор, поради което е възможно в бъдеще да възникнат загуби за дружеството.

Доклад върху други правни и надзорни изисквания

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

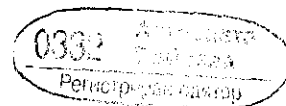
Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация изготвена от ръководството и представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2007 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от упълномощения представител на управителя на Дружеството на 18 март 2008 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Красимир Хаджидинов
Управител

София, 18 март 2008
КПМГ България ООД
ул. "Фритьоф Нансен" 37
София 1142
България



Антоанета Войчева
Регистриран одитор



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Отчет за доходите

За годината към 31 декември 2007 година

В хиляди лева

	Бел.	2007	2006 (преизчислен)
Брутни приходи от наеми	4	4,151	580
Нетна загуба от услуги на наематели	5	(217)	(466)
Разходи за амортизация на инвестиционни имоти	9	(2,477)	(229)
Приходи от наеми и свързани услуги (нето)		1,457	(115)
Административни разходи	6	(33)	(29)
Други разходи	7	(82)	-
Други приходи (нето)		(115)	(29)
Финансови приходи		4	115
Финансови разходи		(3,341)	(588)
Финансови разходи (нето)	8	(3,337)	(473)
Печалба преди данъчно облагане		(1,995)	(617)
Разходи за данъци	11	(18)	-
Печалба за периода		(2,013)	(617)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 26

Годишният финансов отчет е одобрен на 18 март 2008 година от:

Таня Гюрова

Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова

Главен Счетоводител

Красимир Хаджидимов

Управител

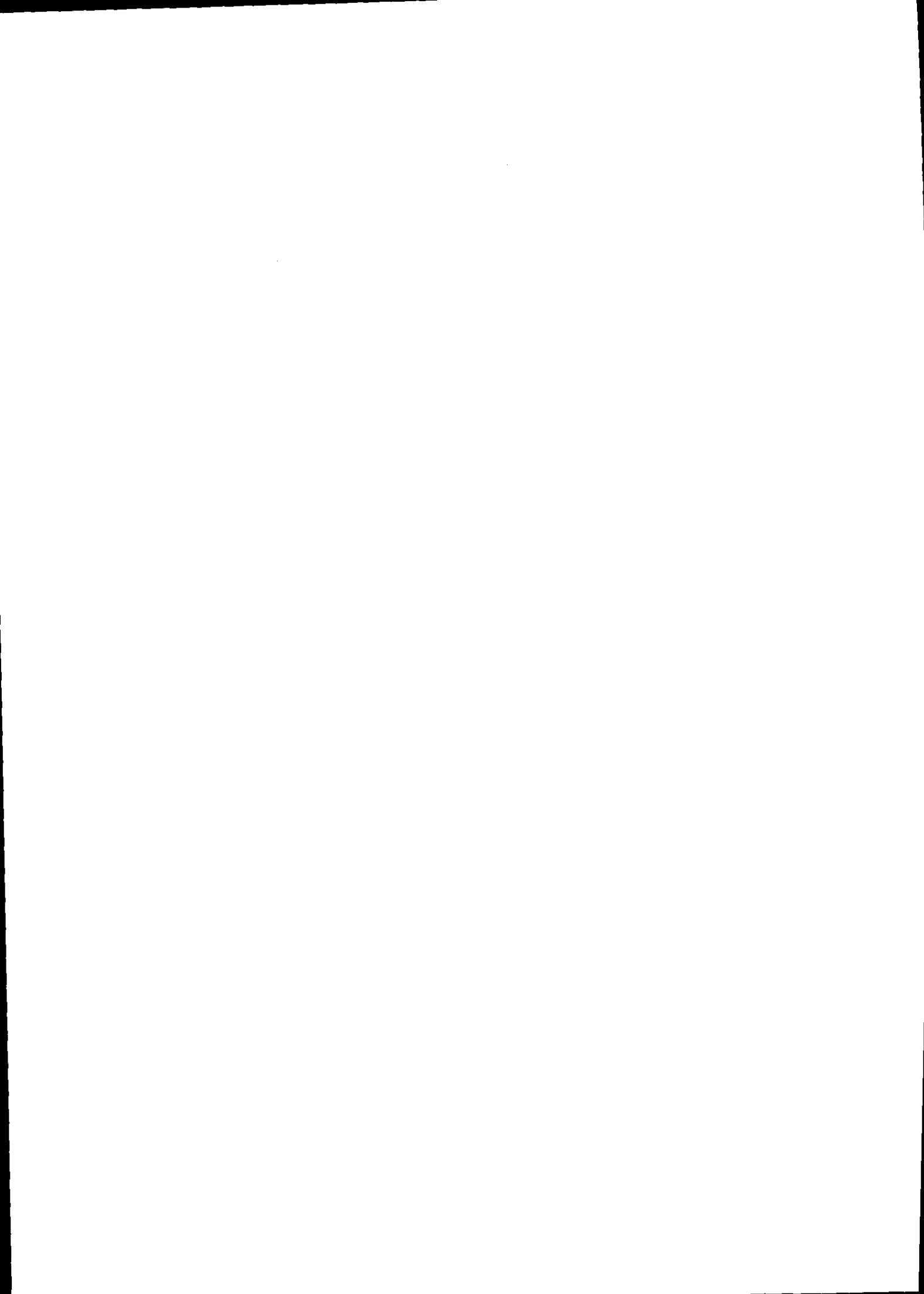
КПМГ България ООД

Антоанета Бойчева

Регистриран одитор



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Счетоводен баланс

към 31 декември 2007 година

В хиляди лева

	Бел.	2007	2006 (преизчислен)
Активи			
Инвестиционни имоти	9	54,854	57,323
Предплащания	10	64	44
Активи по отсрочени данъци	11	7	-
Общо нетекущи активи		54,925	57,367
Текущи активи			
Търговски и други вземания	12	1,578	1,177
Предплащания	10	11	7
Парични средства и парични еквиваленти	13	1,492	760
Общо текущи активи		3,081	1,944
Общо активи		58,006	59,311
Собствен капитал			
Основен капитал		500	500
Натрупана загуба		(2,630)	(617)
Общо капитал и резерви		(2,130)	(117)
Пасиви			
Лихвени заеми и кредити	14	37,467	37,214
Търговски и други задължения	15	105	92
Пасиви по отсрочени данъци	11	25	-
Общо дългосрочни задължения		37,597	37,306
Лихвени заеми и кредити получени от свързани лица	17	21,661	21,119
Търговски и други задължения	15	878	1,003
Общо краткосрочни задължения		22,539	22,122
Общо задължения		60,136	59,428
Общо собствен капитал и пасиви		58,006	59,311

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 26.

Годишният финансов отчет е одобрен на 18 март 2008 година от:

Таня Гюрова

Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова

Главен Счетоводител

Красимир Хаджидинов

Управител

КПМГ България ООД

Антоанета Бойчева

Регистриран одитор



ВАРНО С ОРИГИНАЛА



Отчетът за промените в капитала

За годината към 31 декември 2007 година

В хиляди лева	Регистриран капитал	Натрупана загуба	Общо
Салдо към 1 януари 2006	5	-	5
Увеличение на регистрирания капитал	495	-	495
Призната загуба за 2006 г. (преизчислена)	-	(617)	(617)
Салдо към 31 декември 2006 (преизчислено)	500	(617)	(117)
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)

Отчетът за промените в капитала следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети, представени на страници от 5 до 26

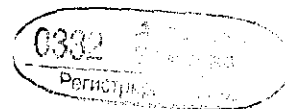
Годишният финансов отчет е одобрен на 18 март 2008 година от:

Таня Гюрова
Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова
Главен Счетоводител

Красимир Хаджидинев
Управител
КПМГ България ООД

Антоанета Бойчева
Регистриран одитор



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Handwritten signature

Отчет за паричните потоци

За годината към 31 декември 2007 година

В хиляди лева

	2007	2006 преизчислен
Оперативна дейност		
Парични постъпления от клиенти	6,101	485
Плащания на доставчици	(2,673)	(132)
Плащания, свързани с трудови правоотношения	(16)	(5)
Други постъпления от основната дейност	54	-
Други плащания от основната дейност	(203)	(12)
Парични потоци генерирани от основна дейност	3,263	336
Инвестиционна дейност		
Плащания за покупки на инвестиционни имоти, машини, съоръжения и оборудване	(9)	(57,050)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(9)	(57,050)
Финансова дейност		
Постъпления от внесен капитал	-	495
Получени лихви	1	-
Платени лихви	(2,028)	(476)
Постъпления от кредити	-	63,122
Плащания по кредити	(495)	(5,672)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(2,522)	57,469
Нетно увеличение/(намаление) на паричните средства	732	755
Парични средства в началото на периода	760	5
Парични средства в края на периода	13 1,492	760

Отчетът за паричният поток следва да се разглежда заедно с бележките, представляващи неразделна част от финансовите отчети представени на страници от 5 до 26.

Годишният финансов отчет е одобрен на 18 март 2008 година от:

Таня Гюрова

Упълномощен представител на управителя

Дочка Димова

Главен Счетоводител

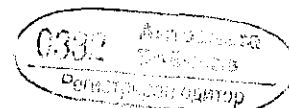
Красимир Хаджидинов

Управител

КПМГ България

Антоанета Бойчева

Регистриран одитор



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

(Signature)

Бележки към годишния финансов отчет

1. Правен статут

“Юрпиън 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, ул. Фритьоф Нансен № 37 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 “Юрпиън Кънвърдженс Пропърти Кампъни Малта Лимитид”. Дружеството се управлява от Джеймс Хаутън. Упълномощени да представляват дружеството пред трети лица във връзка с управлението на Велико Търново Мол са Алан Картлидж и Таня Гюрова.

2. База за изготвяне

(а) Изразяване на съответствие

Годишният финансов отчет за 2007 година е изготвен съгласно изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети за прилагане от Европейската Комисия. Това са първите отчети на Дружеството, изготвени в съответствие с МСФО приложими в Европейския Съюз, като е приложен МСФО 1 – Прилагане за пръв път на Международните стандарти за финансови отчети. 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 изготвяни 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 18 март 2008 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. С писмо от 18 март 2008 г. “Юрпиън 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 се 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.

(а) Преизчисление на финансова информация за 2006 г.

При представянето на определени статии от баланса съставен към 31 декември 2006 г. са допуснати грешки, чийто ефект е представен по-долу:

В хиляди лева

Задължения по кредити получени от свързани лица	389	Начисляване на разходи за лихви по кредит получен от свързано лице - "Юрпийн Кънвърдженс Пропърти Кампъни Малта Лимитид"
Лихвени заеми и кредити	(320)	Първоначални разходи произтичащи от договор за банков заем с Алфа Банк, които са били отчетени за сметка на текущия финансов резултат
	30	Амортизация за 2006 г. на първоначални разходи по договора за заем от Алфа Банк
Задължения по получени гаранции от наематели	(114)	Ефект от дисконтиране на получени гаранции от наематели
Задължения към доставчици	43	Неотчетени разходи за 2006 г.
Ефект на пасиви	28	
Инвестиционни имоти	34	Разходи неотчетени в цената на придобиване на инвестиционен имот
Ефект на активи	34	
Ефект на нетните активи	6	Преизчисление на загубата за 2006 г.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Сделки с чуждестранна валута

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута са преизчислявани 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.

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 са 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.

(в) Финансови инструменти

(i) 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 (з).

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(д), 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 трансферира като текуща печалба или загуба.

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(в) 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.

(г) 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 (д)). 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 (е).

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)

(г) 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.

(д) 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 стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи (виж счетоводна политика 3 (и)), 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.

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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(д) Обезценка на активи (продължение)

(ii) Нефинансови активи (продължение)

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.

(е) 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.

(ж) 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) 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.

(и) 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 данъчната ставка, които се очаква да бъдат приложени 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

По-долу е представена информация за нови стандарти и разяснения, които не са в сила към 31 декември 2007 г. и съответно не са приложени при съставяне на годишния финансов отчет.

МСС 1 "Представяне на финансовите отчети" (в сила за годишните периоди започващи на или след 1 януари 2009). Стандартът изисква всички промени в собствен капитал възникващи от трансакции със собствениците в качеството им на такива, да бъдат представени отделно от трансакциите с несобственици в собствен капитал. Не е разрешено Дружеството да представя компоненти от подробно представените доходи в отчета за собствения капитал. МСС 1 изисква приходите и разходите да бъдат представени в един отчет (отчет за подробно представените доходи) или в два отчета (отделен отчет за доходите и отчет за подробно представените доходи). Също така стандартът изисква компоненти на други подробно представени доходи да бъдат разгънати в отчета за подробно представените доходи и общо подробно представените доходи да се включат във финансовите отчети. Дружеството ще приложи стандарта при изготвяне и представяне на финансовите отчети за периода завършващ на 31 декември 2009 година.

МСФО 8 "Оперативни сегменти" представя "подхода на ръководството" към отчитането на сегментите. МСФО 8, който става задължителен за прилагане при изготвяне на отчетите за 2009 г. ще изисква оповестяване на сегментна информация основаваща се на вътрешни доклади текущо преглеждани от ръководството на дружеството вземащо решения при извършване на оценка за резултатите от всеки сегмент и разпределянето на ресурси към тях. Дружеството ще приложи стандарта при изготвяне и представяне на финансовите отчети за периода завършващ на 31 декември 2009 година.

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. Според преходните разпоредби, Дружеството ще приложи ревизирания МСС 23 за активите отговарящи на условията, за които капитализирането на разходи по заеми започва на, или след ефективната дата.

КРМСФО 11, МСФО 2 "Трансакции с групови и собствени акции" (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 март 2007 г.). Разяснението изисква споразумение за плащане, базирано на акции, в което дадено дружество получава стоки или услуги като възнаграждение за своите собствени капиталови инструменти, да бъде осчетоводено като трансакция за плащане, базирано на акции, уредено чрез акции, независимо как са получени необходимите капиталови инструменти. То също така предоставя насоки за това дали споразуменията за плащане, базирани на акции, при които на доставчиците на стоки или услуги на дадено дружество се предоставят капиталови инструменти на компанията – майка на Дружеството, трябва да бъдат осчетоводявани като уредени чрез парични средства или уредени чрез акции във финансовия отчет на Дружеството.

КРМСФО 12 "Споразумения за концесии на услуги" (в сила от 1 януари 2008 г.). Разяснението предоставя ръководство към дружествата от частния сектор относно някои оповестявания и въпроси свързани с оценки, които възникват в счетоводството на публично-частните концесионни споразумения. Дружеството счита, че КРМСФО 12 не се отнася за операциите на Дружеството, тъй като Дружеството не е сключвало договори за концесия на услуги.

КРМСФО 13 "Клиентски програми за лоялност" засяга отчитането от предприятия, които оперират 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. КРМСФО 13 в сила от 1 юли 2008 г. Дружеството ще приложи разяснението за периода започващ на, или след ефективната дата.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

КРМСФО 14, МСС 19 "Лимит на актив по план за дефинирани ползи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие" (в сила от 1 януари 2008 г.) – не е релевантно предвид дейностите извършвани от дружеството.

Ревизиран МСФО 3 "Бизнес комбинации" и допълнен МСС 27 "Консолидирани и индивидуални финансови отчети". Всички трансферирани позиции на придобиващия се оценяват по справедлива стойност. Основни промени спрямо МСФО 3 (2004) и МСС 27 (2003) са следните:

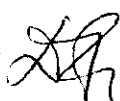
- МСФО 3 (2008) се прилага също за бизнес комбинации включващи взаимно създадени предприятия и бизнес комбинации въз основа на договор
 - Дефиницията за бизнес комбинация е променена с фокус върху контрола;
 - Придобиващият може да избере да оцени неконтролното участие по справедлива стойност на датата на придобиване или пропорционално на участието в справедливата стойност на идентифицируемите активи и пасиви на придобития на база транзакция по транзакция;
 - Транзакционните разходи извършени от придобиващия във връзка с бизнескомбинацията на са част от транзакцията по бизнес комбинацията;
 - Когато придобиването е осъществено при успешна покупка на акции (стъпка придобиване) идентифицируемите активи и пасиви от придобития се признават по справедлива стойност когато контрол бъде придобит; печалби и загуби се признават в отчета за доходите за разликата между справедливата стойност и балансовата стойност на предходно държаните дялове в придобития. Сума свързана с предходно държани дялове в капитала на придобития, която е била директно отчетена в собствен капитал (т.е инвестиция, която е класифицирана като налична за продажба) се рекласифицира и включва при изчисление на печалби и загуби признати в отчета за доходите.
 - Придобиването на допълнителни неконтролиращи дялове в капитала след бизнес комбинацията се осчетоводяват като транзакции в капитала. Продадените дялове в капитала докато контролът остава се осчетоводяват като транзакции в капитала.
 - Транзакциите резултиращи в загуба на контрола се отчитат като печалби и загуби в отчета за доходите. Печалбите иле загубите включват преоценка до справедлива стойност на натрупаните дялове на инвестицията.
 - Изискват се нови оповестявания.
- МСФО 3 (2008) е в сила за годишните периоди започващи на или след 1 юли 2009, като по-ранното прилагане е позволено. Въпреки това, МСФО 3 (2008) не може да бъде прилаган по-рано от годишните периоди започващи на или след 30 юни 2007. Ако дружеството приложи по-рано стандарта, тогава то трябва също да приложи МСС 27 (2008) и да оповести този факт.

(к) 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА 



Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(к) Управление на финансовите рискове (продължение)

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

Кредитния 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. Кредитния 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 групов 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.

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, които се представят на Управителния съвет. В случай на влошаване на пазарните условия хеджиращи инструменти ще бъдат използвани.

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.



Бележки към годишния финансов отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(к) Управление на финансовите рискове (продължение)

Целта на Съвета на директорите 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.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА





Бележки към годишния финансов отчет

	Стр.		Стр.
4. Брутни приходи от наеми	17	12. Търговски и други вземания	20
5. Нетна загуба от услуги на наематели	17	13. Парични средства и парични еквиваленти	20
6. Административни разходи	17	14. Лихвени заеми и кредити	21
7. Други разходи	17	15. Търговски и други задължения	21
8. Финансови приходи и разходи	17	16. Финансови инструменти	22-25
9. Инвестиционни имоти	18	17.. Сделки със свързани лица	25
10. Предплащания	19	18. Събития след датата на баланса	26
11. Активи и пасиви по отсрочени данъци	19		

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Бележки към годишния финансов отчет

4. Брутни приходи от наеми

В хиляди лева	2007	2006
Приходи от наеми на търговска площ	4,052	552
Приходи от наеми на офиси	44	18
Приходи от наем на рекламна площ	55	10
	<u>4,151</u>	<u>580</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	2007	2006
Приходи от сервизни такси	1,001	63
Разходи по поддръжката на инвестиционни имоти	(1,112)	(517)
Реклама	(94)	(12)
Други разходи	(12)	-
	<u>(217)</u>	<u>(466)</u>

6. Административни разходи

В хиляди лева	2007	2006
Разходи за материали	6	23
Разходи за външни услуги	27	6
	<u>33</u>	<u>29</u>

7. Други разходи

В хиляди лева	2007	2006
Обезценка на вземания	73	-
Глоби и неустойки	9	-
	<u>82</u>	<u>-</u>

8. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева	2007	2006
Приходи от лихви	4	-
Приходи от дисконтиране на гаранции от наематели	-	115
Финансови приходи	<u>4</u>	<u>115</u>
Разходи за лихви по финансови инструменти отчитани по амортизирана стойност	(3,338)	(576)
Банкови такси	(3)	(12)
Финансови разходи	<u>(3,341)</u>	<u>(588)</u>
Финансови разходи (нетно)	<u>(3,337)</u>	<u>(473)</u>

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Бележки към годишния финансов отчет

9. Инвестиционни имоти

В хиляди лева	Земя	Сграда	Машини и оборудване	Стопански инвентар	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2006	-	-	-	-	-
Придобити	5,897	49,090	2,405	161	57,553
Трансфери	-	-	-	-	-
Отписани	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2006	5,897	49,090	2,405	161	57,553
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
Амортизация и загуби от обезценки					
Салдо към 1 януари 2006	-	-	-	-	-
Разход за амортизация	-	(164)	(62)	(4)	(230)
Салдо към 31 декември 2006	-	(164)	(62)	(4)	(230)
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)
Балансова стойност					
На 31 декември 2006	5,897	48,926	2,343	157	57,323
На 31 декември 2007	5,897	46,962	1,878	117	54,854

Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е определена от независим лицензиран оценител и е в зависимост от класа на сградата. Оценката се базира на извършен анализ на договорите с наематели и се основава на приходния метод. Оценената пазарна стойност на инвестиционния имот е 32,550 хил. евро, в легова равностойност 63,662 хил. лева. Обща разгъната застроена площ – 33,134 кв.метра

Обезпечения

По договор за банков кредит е учредена първа по ред ипотека на земя и сгради с обща балансова стойност 52,859 хил.лева (виж също бележка 14).

Бележки към годишния финансов отчет

10. Предплащания

В хиляди лева	2007	2006
<i>Дългосрочна част</i>		
Предплатена такса за газ	43	44
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	21	
	<u>64</u>	<u>44</u>
<i>Краткосрочна част</i>		
Застраховки	7	7
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	4	-
	<u>11</u>	<u>7</u>
	<u>65</u>	<u>51</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	2007		2006		2007	2006
	Активи	Пасиви	Активи	Пасиви	Нето	Нето
Инвестиционни имоти	-	(25)	-	-	(25)	-
Търговски вземания	7	-	-	-	7	-
Данъчни активи/пасиви (нето)	<u>7</u>	<u>(25)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(18)</u>	<u>-</u>

При определяне на текущия и отсрочените данъци, Дружеството е възприело за счетоводна база, базата описана в счетоводна политика. Отсроченият данък за 2007 година е изчислен на база приложимите за Дружеството данъчни ставки, които представляват законово определената ставка за 2008 година корпоративен данък върху печалбата, който е в размер на 10%.

Движение на отсрочените данъци през годината

В хиляди лева	Салдо към 1 януари 2007	Движение през периода	Салдо към 31 декември 2007
Инвестиционни имоти	-	(25)	(25)
Търговски вземания	-	7	7
Данъчни активи/пасиви (нето)	<u>-</u>	<u>(18)</u>	<u>(18)</u>

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към годишния финансов отчет

12. Търговски и други вземания

В хиляди лева	2007	2006
Търговски вземания	454	287
Обезценка на търговски вземания	(73)	-
Доверителна банкова сметка по гаранция за дефекти по инвестиционния имот	783	782
Разходи във връзка с отстраняване на дефекти по инвестиционния имот	400	-
ДДС за възстановяване	-	72
Други	14	36
	<u>1,578</u>	<u>1,177</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.. Към датата на издаване на финансовия отчет сумата по доверителната сметка не е освободена.

На 29 февруари 2008 г. Великотърновският окръжен съд е издал обезпечителна заповед, с която е наложена възбрана на магазин с търговска площ 1,649 кв.м. и складова площ 309 кв.м. във връзка с бъдещ осъдителен иск, който продавача по договора за продажба на търговско предприятие възнамерява да заведе срещу дружеството за сумата от 400 хил.евро.

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	2007	2006
Парични средства в каса	2	4
Парични средства в банки	<u>1,490</u>	<u>756</u>
	<u>1,492</u>	<u>760</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 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	2007	2006
<i>Дългосрочни задължения</i>			
Обезпечени банкови заеми		37,467	37,214
<i>Краткосрочни задължения</i>			
Заеми получени от свързано лице		21,661	21,119
		<u>59,128</u>	<u>58,333</u>

В хиляди лева	Валута	Номина лен лихвен процент	Мату ритет	31 декември 2007		31 декември 2006	
				Балансова стойност	Отчетна стойност	Балансова стойност	Отчетна стойност
Обезпечени банкови заеми	EUR	6.661 %	2011	37,467	37,503	37,214	37,503
Заеми получени от свързано лице	EUR	5 %	2008	21,661	20,235	21,119	20,730
				<u>59,128</u>	<u>57,738</u>	<u>58,333</u>	<u>58,233</u>

Обезпечения по банков заем

Освен оповестените обезпечения (виж бележки 9,12 и 13) е учредена и договор за залог на търговското предприятие на “Юрѣпиън Кънвѣрдженс 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	2007	2006
Гаранция за дефекти по инвестиционния имот	782	782
Търговски задължения	52	201
Получени депозити от наематели	135	92
Други	14	20
	<u>983</u>	<u>1,095</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:

В хиляди лева	31 Декември 2007 Балансова стойност	31 декември 2006 Балансова стойност
Търговски и други вземания	1,578	1,106
Пари и парични еквиваленти	1,492	760
	<u>3,070</u>	<u>1,866</u>

Загуби от обезценка

Изменение на обезценка на търговски вземания през годината е :

В хиляди лева	2007	2006
Обезценка към 1 януари	-	-
Отписана обезценка	-	-
Начислена обезценка/(реинтегрирана обезценка) през периода	73	-
Обезценка към 31 декември	<u>73</u>	<u>-</u>

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



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 ангажменти за взаимно прихващане.

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

31 Декември 2006

В хиляди лева	Отчетна 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	21,119	22,156	518	21,638	-	-
Обезпечени банкови заеми	37,214	49,879	1,237	1,238	2,475	44,929
Търговски и други задължения	1,189	1,189	1,189	-	-	-
	59,522	73,224	2,944	22,876	2,475	44,929

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на дружеството към валутен риск е:

	31 Декември 2007			31 Декември 2006		
	EUR	USD	GBP	EUR	USD	BP
Търговски и други вземания	400			400		
Търговски и други задължения	(400)			(400)		
Обезпечени банкови заеми	(19,157)			(19,027)		
Кредит от свързано лице	(11,075)			(10,798)		
Брутна балансова експозиция	(30,232)			(29,825)		

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	2007	2006
Инструменти с фиксиран лихвен процент		
Финансови активи	1,490	756
Финансови пасиви	-	-
	<u>1,490</u>	<u>756</u>
Инструменти с плаващ лихвен процент		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(59,128)	(58,333)
	<u>(59,128)</u>	<u>(58,333)</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 2006 г.

Ефекти в хиляди лева

	Печалба или загуба		Собствен капитал	
	100 базисни пункта увеличение	100 базисни пункта намаление	100 базисни пункта увеличение	100 базисни пункта намаление
31 декември 2007				
Инструменти с плаваща лихва	577	577	-	-
Чувствителност на паричния поток (нетно)	577	577	-	-
31 декември 2006				
Инструменти с плаваща лихва	585	585	-	-
Чувствителност на паричния поток (нетно)	585	585	-	-

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

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 2007		31 декември 2006	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски и други вземания	1,578	1,578	1,106	1,106
Пари и парични еквиваленти	1,492	1,492	760	760
Търговски и други задължения	(970)	(970)	(1,189)	(1,189)
Кредит от свързано лице	(21,661)	(22,272)	(21,119)	(21,352)
Обезпечени банкови заеми	(37,467)	(37,467)	(37,214)	(37,214)
	(57,028)	(57,639)	(57,656)	(57,889)

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, и е както следва:

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 2007	Салдо към 31 дек 2007	
			Вземане	Задължение
<i>В хиляди лева</i>				
Юрпиън Кънвърджес 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		
			-	21,661

Свързани лица	Причина за свързаност	Транзакции през 2006	Салдо към 31 дек 2006	
			Вземане	Задължение
В хиляди лева				
Юрпиън Кънвърджес Пропърти Кампъни Лимитед Малта	Едноличен собственик на 100% от капитала	Получен заем – 20,730 хил. лева	-	21,119
		Начислени лихви по заем – 389 хил. лева		
			-	21,119

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

Бележки към годишния финансов отчет

18. Събития, възникнали след датата на баланса

Така като е оповестено в бележка 12 на 29 февруари 2008 г. Великотърновският окръжен съд е издал обезпечителна заповед, с която е наложена възбрана на магазин с търговска площ 1,649 кв.м. и складова площ 309 кв.м. във връзка с бъдещ осъдителен иск, който продавача по договора за продажба на търговско предприятие възнамерява да заведе срещу дружеството за сумата от 400 хил.евро

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



"ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ
КАМПЪНИ БЪЛГАРИЯ" ЕООД
СОФИЯ

Доклад за дейността
за 2007 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, район Средец, ул.Фритьоф Нансен 37.

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 Сентрал Мол в град Велико Търново. Сентрал МОЛ е единствена по специфична функционалност сграда тип МОЛ в град Велико Търново и разполага с 19 478 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 14 офиса и 45 магазина.

1. Търговски център

Етажи	Застроена площ в кв. м.
Първо ниво	10 430
Второ ниво	7 240
Трето ниво	4 788
Пето ниво	5 175
Шесто ниво	3 090
Седмо ниво	562
Общо за ТЦ:	32 099

2. Ресторант

Етажи	Застроена площ в кв. м.
Първи	500
Втори	535
Общо за ресторанта:	1035
Общо:	33 134

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

2. Отчет за доходите

Приходите от дейността за 2007 г. достигат 5 153 хил.лв. (което е увеличение с 4 510 хил. лв. от 2006 г.). Увеличението се дължи на това, че през 2007 заетостта на отдаваните площи е по-голяма и в тази година приходите се формират от 12 месеца за разлика от предходната в, в която месеците са два.

Приходите от дейността включват:

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

Вид продажби	2006 г.		2007 г.		Разлика	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ ТЪРГОВСКА ПЛОЩ	552	85,85	4 052	78,63	3 500	77,61
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ ОФИСИ	17	2,64	44	0,85	27	0,60
ПРИХОДИ ОТ НАЕМИ РЕКЛАМНА ПЛОЩ	11	1,71	56	1,09	45	1,00
СЕРВИЗНИ ТАКСИ И КОНСУМАТИВИ - общо, в т.ч.	63	9,80	1 001	19,43	938	20,80
ПРИХОДИ ОТ СЕРВИЗНИ ТАКСИ	-	-	5	0,10	5	0,11
ДРУГИ ПРИХОДИ-изравняв серв такси	-	-	284	5,51	284	6,30
ПРИХОДИ ОТ СЕРВИЗНИ ТАКСИ ТЪРГ.ПЛОЩ	48	7,47	561	10,89	513	11,37
ПРИХОДИ ОТ КОНСУМАТИВИ	15	2,33	151	2,93	136	3,02
Общо	643		5 153		4 510	

Поради основната дейност на дружеството, очаквано най-висок дял в приходите (79%) се формират от наемите от търговски площи в Централ МОЛ.

Площта от 19 478 кв.м. носи средно приход от 265 евро на 1 кв.м.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Общата стойност на разходите според тяхната икономическа същност за 2007 год. е 3 810 х.лв. , в т.ч.

Разходи за материали	304
Разходи за услуги	929
Разходи за амортизации	2 477
Други разходи	101

Разходите за услуги за 2007 г. възлизат на 929 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, ето защо Дружеството реализира загуба от дейността в размер на 217 хил. лв.

Нетната стойност на приходи и разходи от финансови операции за 2007 год. е 3,337 хил.лв, в т.ч.

Приходи от лихви	4
Разходи за лихви	(3,341)

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

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

За финансова 2007 година дружеството приключва с отрицателен финансов резултат /загуба/ в размер на 2,013 х.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

0,701

КОЕФИЦИЕНТ НА ЕФЕКТИВНОСТ НА ПРИХОДИТЕ

Разходи/приходи

1,428

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

КОЕФИЦИЕНТ НА РЕНТАБИЛНОСТ

печалба/нетен размер на приходите

-0,428

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА РЕНТАБИЛНОСТ

Коефициент на рентабилност на собствения капитал

Резултат през отчетния период/собствен капитал

0,950

Коефициент на рентабилност на пасивите

Резултат през отчетния период/пасиви

-0,037

Коефициент на капитализация на активите

Резултат през отчетния период/активи

-0,038

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ЛИКВИДНОСТ

Коефициент на обща ликвидност

краткотрайни активи / краткосрочни задължения

0,135

Коефициент на бърза ликвидност

кр. взем. + кр. инв. + пар. ср-ва / КЗ

0,135

Коефициент на незабавна ликвидност

кр. инв. + пар. ср-ва / текущи задължения

0,066

ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ФИНАНСОВА АВТОНОМНОСТ

Коеф. на финансова автономност/платежоспособност

собствен капитал / пасиви

-0,039

Коефициент на задлъжнялост

пасиви/ собствен капитал

-26,00

3. Активи и капиталова структура

Сумата на активите към 31.12.2007 достигна 57 592 хил.лв.

Инвестиционният имот е на стойност 54 854 хил. лв. През 2007 г. не са придобити нови активи от дружеството, което обяснява намалението на тяхната балансова стойност от 2006 г. поради тяхната амортизация.

Земи	5 897
Сгради	46 962
Машини и съоръжения	1 878
Стопански инвентар	117
Общо инвестиционни имоти	54 854

Като част от инвестиционния имот е класифицирана придобитата през 2006 г. от дружеството сграда с балансова стойност към 31.12.2007 г. в размер на 46 962 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 със 1 137 хил. лв. и достигат до 3 081 хил. лв. балансова стойност. Търговските вземания са на стойност 1 578 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 1 177 хил. лв.

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



Дългосрочните задължения възлизат на 37 597 хил.лв., и се състоят от заем от „Алфа Банк Лондон Лимитед“- Великобритания, възлизащ на 37 467 хил. лв. – възникнал на 26.10.2006г. с дата на последно плащане 18.12.2016 година. Търговски и други задължения в дългосрочната си част са 105 хил.лв.

Общо краткосрочните задължения възлизат на 22 539 хил. лв., като в голямата си част те представляват заем от свързани лица на стойност 21 661 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 31.07.2016г.

Останалата част от краткосрочните задължения са формирани от търговски и други задължения възлизащи на 648 хил.лв. към 31.12.2007г.

4. Паричен поток и финансиране

Потокът от оперативна дейност достигна 3 263 хил.лв. докато за същия периода паричния поток от инвестиционна дейност доведе до разходи в размер на 9 хил.лв. Това стана възможно поради увеличението на паричните постъпления от клиенти с 5 156 хил.лв. или с приблизително 12,56 пъти повече от предходната 2006 г. , когато постъпленията от клиенти възлизат на 485 хил.лв.

II. Събития след датата на баланса.

Към датата на баланса Великотърновският окръжен съд е издал обезпечителна заповед, с която е наложена възбрана на магазин с търговска площ 1,649 кв.м. и складова площ 309 кв.м. във връзка с бъдещ осъдителен иск, който продавача по договора за продажба на търговско предприятие възнамерява да заведе срещу дружеството за сумата от 400 хил.евро.

III. Бъдещо развитие

Инвестиционният фонд European Convergence Property Company (ECPC), който притежава Central Mall във Велико Търново, обяви в съобщение до Лондонската борса, че проучва ofertите на потенциални купувачи, интересувачи се да придобият търговския център.

Компанията очаква да сключи евентуална сделка в началото на 2008 г.

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

Към момента, търговските площи в обекта са напълно отдадени под наем, но има няколко свободни места в офисните зони.

За 2008г. се очаква по-ниско ниво на инфлация спрямо 2007г. Но се очаква увеличение на наемите, коригирани с годишния индекс на инфлация за Еврозоната

ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



IV. Мениджмънт на риска

1. Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на услугите или другите притежавани активи. Цените на услугите са фиксирани в договорите с наемателите и се индексират с индекса на инфлацията в Еврозоната.

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 последно плащане 18.12.2011 год.

Обезпечения по договора за кредита е 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.

Коефициента на абсолютна ликвидност е 0.066 което означава, че дружеството не разполага с повече краткотрайни активи от задълженията му към балансовата дата и степента на риска предприятието да изпадне в състояние на невъзможност за посрещане на задълженията си е твърде голяма.

ОТЯГНО С ОРИГИНАЛА



