

“Юрпийн Къивърджънс Пропърти Кампъни България” ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2010 година

С независим одиторски доклад

Съдържание

Независим одиторски доклад

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

Годишен доклад за дейността



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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До едноличния собственик на капитала на
Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения от стр. 1 до стр. 26 финансов отчет на Юръпиън Кънвърджънс Пропърти Кампъни България ЕООД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2010 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществени счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит, в съответствие с Международните одиторски стандарти. Поради въпроса, описан в параграф "База за изразяване на отказ от мнение" обаче, ние не бяхме в състояние да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства, за да осигурим база за изразяване на одиторско мнение.

База за изразяване на отказ от мнение

Към 31 декември 2010 година нетните активи на дружеството са 27,227 хиляди лева и са отрицателна величина. Балансовата стойност на инвестиционния имот в размер на 31,685 хил.лева е по-ниска спрямо стойността на заемите, които възлизат на 62,150 хил.лева, от които 37,471 хил.лева представляват задължение по банков заем. Стойността на инвестиционния имот е спаднала под стойността на задължението по банковия заем, поради което той в съответствие с клауза 38.1 и 2 от договора за кредит става предсрочно изискуем. В резултат на това изходящите паричните потоци за плащане на главницата и лихви по банковия заем през 2011 година значително ще превишат входящите парични потоци от наеми. Към настоящия момент ръководството на дружеството не ни е предоставило информация за преговорите с банката за реструктуриране на заема. Тези въпроси водят до съществени съмнения доколко базата действащо предприятие е подходяща за изготвяне на финансовите отчети.

Отказ от мнение

Поради съществеността на въпросите посочени в база за изразяване на отказ от мнение, ние не изразяваме мнение върху финансовите отчети.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2010 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от упълномощен представител на управителя на Дружеството на 31 май 2011 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Гилбърт МакКол
Управител



КПМГ България ООД

София, 20 юни 2011 година

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

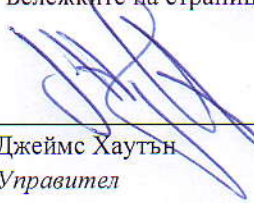


Отчет за финансовото състояние

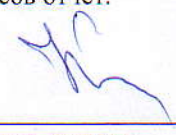
Към 31 декември
В хиляди лева

	<i>Бел.</i>	2010	2009
Активи			
Инвестиционен имот	12	31,685	39,900
Предплащания	15	107	128
Активи по отсрочени данъци	13	-	-
Общо нетекущи активи		<u>31,792</u>	<u>40,028</u>
Търговски и други вземания	14	328	415
Предплащания за текущи активи	15	27	29
Парични средства и еквиваленти	16	3,571	4,050
Общо текущи активи		<u>3,926</u>	<u>4,494</u>
Общо активи		<u>35,718</u>	<u>44,522</u>
Регистриран капитал	17	500	500
Печалби и загуби		<u>(27,727)</u>	<u>(17,372)</u>
Общо собствен капитал		<u>(27,227)</u>	<u>(16,872)</u>
Пасиви			
Заеми и кредити	18	-	37,405
Търговски и други задължения	19	150	160
Отсрочени данъчни задължения	13	-	-
Общо нетекущи пасиви		<u>150</u>	<u>37,565</u>
Заеми и кредити	18	62,150	23,667
Търговски и други задължения	19	645	162
Общо текущи пасиви		<u>62,795</u>	<u>23,829</u>
Общо пасиви		<u>62,945</u>	<u>61,394</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>35,718</u>	<u>44,522</u>

Бележките на страници 8 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.


Джеймс Хаутън
Управител




Дочка Димова
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД


Гилбърт МакКол
Съдружник


Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

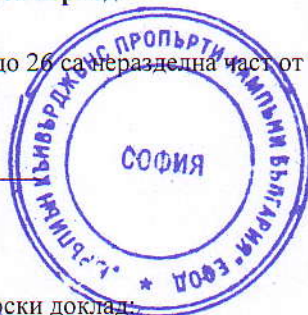
Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Приходи от наеми	6	3,255	4,504
Оперативни разходи	7	(3,334)	(3,763)
Нетни приходи от наеми		(79)	741
Обезценка на инвестиционен имот	12	(6,211)	(10,644)
Административни разходи	8	(167)	(166)
Други разходи	9	(653)	(11)
Резултат от оперативна дейност		(7,110)	(10,080)
Финансови приходи		72	137
Финансови разходи		(3,317)	(2,992)
Нетни финансови разходи	10	(3,245)	(2,855)
Загуба преди данъци		(10,355)	(12,935)
Разходи за данъци	11	-	19
Загуба за периода		(10,355)	(12,916)
Друг всеобхватен доход			
Изменения на друг всеобхватен доход		-	-
Данък върху друг всеобхватен доход		-	-
Друг всеобхватен доход за периода, нетно от данъци		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(10,355)	(12,916)

Бележките на страници 8 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Джеймс Хаутън
Управител



Дочка Димова
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

Отчет за промените в собственния капитал

В хиляди лева

Бел.	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2009	500	(4,456)	(3,956)
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба и загуба	-	(12,916)	(12,916)
Друг всеобхватен доход			
Изменения на друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(12,916)	(12,916)
Баланс на 31 декември 2009	500	(17,372)	(16,872)

Отчет за промените в собствения капитал (продължение)

В хилйди лева

Баланс на 1 януари 2010

Общо всеобхватен доход за периода

Печалба и загуба

Друг всеобхватен доход

Изменения на друг всеобхватен доход

Общо друг всеобхватен доход

Общо всеобхватен доход за периода

Баланс на 31 декември 2010

Бел.	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
	500	(17,372)	(16,872)
		(10,355)	(10,355)
			-
	-	(10,355)	(10,355)
	500	(27,727)	(27,227)

Бележките на страници 8 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Джеймс Хаугън
Управител



Дочка Димова
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични постъпления от клиенти		3,900	5,404
Плащания на доставчици		(2,207)	(2,487)
Плащания свързани с трудови правоотношения		(3)	(3)
Други постъпления от основна дейност		1	1
Други плащания от основна дейност		-	-
Нетен паричен поток от оперативна дейност		<u>1,691</u>	<u>2,915</u>
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Придобиване на инвестиционни имоти, машини, съоръжения	12	(16)	(77)
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		<u>(16)</u>	<u>(77)</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Получени лихви		63	116
Платени лихви	17	(2,217)	(1,887)
Нетен паричен поток за финансова дейност		<u>(2,154)</u>	<u>(1,771)</u>
Нето изменение на пари и парични еквиваленти		(479)	1,067
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		4,050	2,983
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	16	<u>3,571</u>	<u>4,050</u>

Бележките на страници 8 до 26 са неразделна част от този финансов отчет.

Джеймс Хаутън
Управител



Дочка Димова
Съставител

Съгласно независим одиторски доклад:
КПМГ България ООД

Гилбърт МакКол
Съдружник

Красимир Хаджидинов
Регистриран одитор

Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	8	12. Инвестиционен имот	19
2. База за изготвяне	8	13. Отсрочени данъчни активи и пасиви	20
3. Значими счетоводни политики	9	14. Търговски и други вземания	20
4. Определяне на справедливи стойности	14	15. Предплащания	21
5. Управление на финансовия риск	15	16. Пари и парични еквиваленти	21
6. Приходи от наеми	17	17. Регистриран капитал	21
7. Оперативни разходи	17	18. Заеми	21
8. Административни разходи	17	19. Търговски и други задължения	22
9. Други разходи	17	20. Финансови инструменти	23
10. Финансови приходи и разходи	18	21. Оперативен лизинг	26
11. Разходи за данъци	18	22. Свързани лица	26
		23. Събития след датата на отчета	26

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

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

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

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

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

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

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 31.05.2011 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност.

Действащо предприятие

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

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

(в) Функционална валута и валута на представяне

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

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Перазглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне (продължение)

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

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

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

3. Значими счетоводни политики

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

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутирана по курса в края на периода.

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

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

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

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

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

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

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

(i) Не-деривативни финансови активи(продължение)

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания.

Заеми и вземания

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

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

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

(в) Инвестиционни имоти

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

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

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

(i) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, признати като инвестиционни имоти, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(в) Инвестиционни имоти (продължение)

(ii) Амортизация

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

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

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

(г) Обезценка

(i) Финансови активи (включително вземания)

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

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

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

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За положителна репутация и нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(г) Обезценка (продължение)

(ii) Не-финансови активи

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

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

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

(е) Провизии

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

(ж) Приходи

(i) Приходи от наеми

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

(ii) Приходи от услуги

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

(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, в печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котирувани/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(з) Финансови приходи и разходи (продължение)

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизии, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

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

(и) Данък върху печалбата

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

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели.

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

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

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

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

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

Определени нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, които ще влезнат в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2010 г., не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет. Ръководството не очаква тези бъдещи промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.

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

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

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) влизат в сила от 1 януари 2013 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти. Размерът на потенциалния ефект не е определен досега.
- Изменения в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване* (издадени октомври 2010) в сила от 1 юли 2011 г. – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСС 12 *Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи* (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Инвестиционни имоти

Към датата на изготвяне на финансовия отчет се преразглежда оценката на инвестиционния имот на Дружеството. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума, за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетингово, в която страните са действали съзнателно и с готовност. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема предвид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Доходност, която да отразява специфичните рискове, присъщи на нетните парични потоци се прилага към годишните нетни парични потоци, за да се получи оценката на имота.

Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(ii) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

(iii) Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета. По отношение на пасив компонента от конвертируеми облигации, пазарната лихва се определя от сходни пасиви, които нямат опция за конвертиране. За финансов лизинг пазарният лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5. Управление на финансовия риск

Преглед

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

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

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

Основни положения за управление на риска

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

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

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции във финансови инструменти.

Вземания от клиенти

Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Дружеството изисква обезпечение по отношение на търговските и други вземания под формата на предостовени депозити и/или банкови гаранции. Дружеството създава провизии за обезценка, които представляват оценката за възникнали загуби по отношение на търговските и други вземания и инвестиции.

Основните компоненти на тази обезценка са специфичен компонент за загуба, която се отнася за индивидуално значими експозиции, както и колективен компонент за загуба, установен за групи от сходни активи, по отношение на загуби, които са възникнали, но все още не са идентифицирани. Колективният компонент за загуба се определя въз основа на исторически данни за плащане за подобни финансови активи.

Ликвиден риск

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

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

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

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници, като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Дружеството би било изложено на валутен риск при покупки и/или продажби, деноминирани във валута, различна от функционалната валута на дружеството. Дружеството осъществява сделки (покупки) в чужда валута във връзка с доставка на технически и други услуги. Тези покупки са деноминирани в евро. Поради това не възниква валутен риск за тези покупки, свързан с възможни колебания в курса поради наличие на фиксиран обменен курс на евро към лева, определен от БНБ.

Управление на капитала

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

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

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи от наеми

В хиляди лева

	2010	2009
Приходи от наем на търговска площ	2,333	3,423
Приходи от наем на складове	26	30
Приходи от наеми на офиси	19	33
Приходи от наеми на рекламна площ	38	57
Приходи от сервизни такси	838	960
Други приходи	1	1
Общо приходи	<u>3,255</u>	<u>4,504</u>

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

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

7. Оперативни разходи

В хиляди лева

	2010	2009
Разходи за ел. енергия и отопление	322	314
Разходи за мениджмънт услуги	215	219
Разходи за амортизация	2,017	2,404
Разходи за данък сгради и такса смет	244	252
Разходи за почистване	150	116
Разходи за реклама	132	131
Други разходи	254	327
	<u>3,334</u>	<u>3,763</u>

8. Административни разходи

В хиляди лева

	2010	2009
Разходи за одит и данъчни услуги	30	41
Разходи за юридически услуги	47	49
Разходи за консултантски услуги	40	52
Разходи за комуникации	11	8
Други разходи	39	16
	<u>167</u>	<u>166</u>

9. Други разходи

В хиляди лева

	2010	2009
Обезценка на вземания/(Реинтегрирана обезценка) на вземания	148	(33)
Глоби и неустойки	38	32
Други разходи	467	12
	<u>653</u>	<u>11</u>

Бележки към финансовия отчет

10. Финансови приходи и разходи

Признати в печалби и загуби

В хиляди лева

	2010	2009
Приходи от лихви	63	117
Приходи от дисконтиране на гаранции от наематели	9	20
Финансови приходи	<u>72</u>	<u>137</u>
Разходи за лихви по финансови инструменти отчитани по амортизирана стойност	(3,314)	(2,989)
Нетни загуби от валутни курсови разлики	(1)	(2)
Други финансови разходи	(2)	(1)
Финансови разходи	<u>(3,317)</u>	<u>(2,992)</u>
Финансови разходи (нетно)	<u>(3,245)</u>	<u>(2,855)</u>

11. Разходи за данъци

В хиляди лева

	2010	2009
Текуш данък		
Данък за текущата година	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Отсрочен данък		
Възникване и обратно проявление на временни разлики	-	-
Намаление на данъчната ставка	-	-
Промяна в непризнати временни разлики	-	19
Признаване на непризнати преди данъчни загуби	-	-
	<u>-</u>	<u>19</u>
Общо разходи за данъци	<u>-</u>	<u>19</u>

Обяснение на ефективната данъчна ставка

В хиляди лева

	2010	2009
Загуба за периода	(10,355)	(12,916)
Общо разходи за данъци	-	(19)
Печалба преди данъци	<u>(10,355)</u>	<u>(12,935)</u>
Корпоративен данък, базиран на законовата данъчна ставка	(1,035)	(1,293)
Непризнати разходи за данъчни цели	50	3
Текущи загуби, за които не е признат отсрочен данъчен актив	286	189
Промяна в непризнатите временни разлики	699	1,082
	<u>-</u>	<u>(19)</u>

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

Бележки към финансовия отчет

12. Инвестиционен имот

<i>В хиляди лева</i>	Земя и сгради	Машины и съоръжения	Стопански инвентар	В процес на изграждане	Общо
Отчетна стойност					
Баланс към 1 януари 2009	55,058	2,755	169	136	58,118
Придобити активи	4	6	2	42	54
Трансфери	12	166	-	(178)	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	55,074	2,927	171	-	58,172
Баланс към 1 януари 2010	55,074	2,927	171	-	58,172
Придобити активи	-	8	5	-	13
Трансфери	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2010	55,074	2,935	176	-	58,185
Амортизация и загуби от обезценка					
Баланс към 1 януари 2009	4,093	1,036	95	-	5,224
Амортизация за годината	1,862	527	15	-	2,404
Загуба от обезценка	10,324	307	13	-	10,644
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	16,279	1,870	123	-	18,272
Баланс към 1 януари 2010	16,279	1,870	123	-	18,272
Амортизация за годината	1,557	446	14	-	2,017
Загуба от обезценка	6,103	101	7	-	6,211
Отписани активи	-	-	-	-	-
Баланс към 31 декември 2010	23,939	2,417	144	-	26,500
Балансова стойност					
Към 1 януари 2009	50,965	1,719	74	136	52,894
Към 31 декември 2009	38,795	1,057	48	-	39,900
Към 1 януари 2010	38,795	1,057	48	-	39,900
Към 31 декември 2010	31,135	518	32	-	31,685

Като инвестиционен имот Дружеството отчита Централ Мол Велико Търново.

Загуби от обезценка и последващо обратно проявление

Към 31.12.2010 г. дружеството е направило оценка на справедливата стойност на имота, която е 16 200 хил. евро, в левова равностойност 31 684 хил. лв. В резултат на това е направена обезценка на инвестиционния имот в размер на 6 211 хил. лв.

Заложени активи

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

Бележки към финансовия отчет

13. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Непризнати отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъчни активи и пасиви се дължат на следните позиции:

В хиляди лева	Активи		Пасиви		Нето	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Инвестиционен имот	(1,435)	(967)	-	-	(1,435)	(967)
Търговски и други вземания	149	(31)	-	-	149	(31)
Лихви, подлежащи на регулация за слаба капитализация	(143)	(87)	-	-	(143)	(87)
Данъчни загуби за пренасяне	(903)	(618)	-	-	(903)	(618)
Данъчни (активи) / пасиви	(2,332)	(1,703)	-	-	(2,332)	(1,703)

Към 31 декември 2010 г отсрочени данъчни активи не са били признати по отношение на тези позиции, защото не е вероятно, че бъдещи облагаеми печалби ще са налични, срещу които Дружеството да може да ги използва в обозримо бъдеще

14. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Търговски вземания		767	709
Обезценка на търговски вземания		(456)	(308)
Други вземания		17	14
		<u>328</u>	<u>415</u>

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

Бележки към финансовия отчет

15. Предплащания

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
<i>Дългосрочни</i>		
Предплатена такса за газ	39	41
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	68	87
	<u>107</u>	<u>128</u>
<i>Краткосрочни</i>		
Застраховки	8	8
Първоначални разходи по договори за оперативен лизинг	19	21
	<u>27</u>	<u>29</u>

16. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
Парични средства в каса	-	2
Парични срдства по банкови сметки	3,571	4,048
Пари и парични еквиваленти	<u>3,571</u>	<u>4,050</u>

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

17. Регистриран капитал

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

18. Заеми

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

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
Нетекущи пасиви		
Обезпечени банкови заеми	-	37,405
	<u>-</u>	<u>37,405</u>
Текущи пасиви		
Необезпечен заем, предоставен от свързано лице	24,679	23,667
Обезпечени банкови заеми	37,471	-
	<u>62,150</u>	<u>23,667</u>

Към 31 декември 2010 г. текущите пасиви включват задължения за лихви по заем от свързано лице в размер на 4,444 хил.лв. (31 декември 2009 г.: 3,432 хил.лв.) Задължения за лихви по банкови заеми за 2010 г. са в размер на 25 хил. лв. (31 декември 2009: 24 хил. лв.).

Бележки към финансовия отчет

18. Заеми (продължение)

Условия и график на изплащане

Условията по заемите са както следва:

В хиляди лева	Валута	Номинален лихвен процент 3 м. EURIBOR	Година на падеж при поискване	31 декември 2010		31 декември 2009	
				Номинал- на стойност	Балансова стойност	Номинал- на стойност	Балансова стойност
Обезпечен банков заем	EUR	+ 5.00%	2011	37,503	37,471	37,503	37,405
Заем от свързано лице	EUR	5.00%	при поискване	20,235	24,679	20,235	23,667
Общо задължения по заеми				57,738	62,150	57,738	61,072

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

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

19. Търговски и други задължения

В хиляди лева

Нетекущи задължения

Получени депозити от наематели

Дисконтиране на депозитите от наематели

Бел. 2010 2009

203 226

(53) (66)

150 160

Текущи задължения

Търговски задължения

Задължения за ДДС

Други задължения

53 59

20 36

572 67

645 162

795 322

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

През 2010 г. е данъчна ревизия на Дружеството, която обхваща корпоративен данък, данък удържан при източника и данъци върху разходите за периода от създаване на Дружеството до 31.12.2008 г. Задълженията по ревизионния акт за данък при източника чуждестранни юридически лица в размер на 265 хил. лв. и начислени лихви по него и провизията за данък при източника за 2009 г. и 2010 г. са отразени в други задълженията.

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти

Кредитен риск

Експозиция към кредитен риск

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

В хиляди лева	Бел.	2010	2009
Търговски и други вземания		305	396
Пари и парични еквиваленти		3,571	4,050
		<u>3,876</u>	<u>4,446</u>

Загуби от обезценка

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

В хиляди лева	Общо 2010	Обезценка 2010	Общо 2009	Обезценка 2009
Непросрочени	211	22	208	29
Просрочени между 0-30 дни	61	5	68	4
Просрочени между 31-120 дни	39	6	87	25
Просрочени над 120 дни	434	423	327	250
	<u>745</u>	<u>456</u>	<u>690</u>	<u>308</u>

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

В хиляди лева	2010	2009
Баланс към 1 януари	308	341
Реинтегрирана обезценка	(43)	(148)
Признати загуби от обезценка	<u>191</u>	<u>115</u>
Баланс към 31 декември	<u>456</u>	<u>308</u>

Ликвиден риск

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

31 декември 2010

В хиляди лева

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	До 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Не-деривативни финансови задължения							
Обезпечени банкови заеми	37,471	39,527	1,104	38,423	-	-	-
Кредит от свързано лице	24,679	25,691	506	25,185	-	-	-
Търговски и други задължения	203	203	203	-	-	-	-
	<u>62,353</u>	<u>65,421</u>	<u>1,813</u>	<u>63,608</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти (продължение)

31 декември 2009

В хиляди лева

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

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

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

	EUR	USD	GBP	EUR	USD	GBP
	31 декември 2010			31 декември 2009		
Търговски вземания	-	-	-	-	-	-
Обезпечени банкови заеми	(19,188)	-	-	(19,187)	-	-
Кредит от свързано лице	(12,618)	-	-	(12,101)	-	-
Брутна експозиция	<u>(31,806)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(31,288)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Анализ на чувствителността

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

Лихвен риск

Профил

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

В хиляди лева

Инструменти с фиксирана лихва

	2010	2009
Финансови активи	3,571	4,048
Финансови пасиви	<u>(20,235)</u>	<u>(20,235)</u>
	<u>(16,664)</u>	<u>(16,187)</u>

Инструменти с променлива лихва

Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	<u>(37,503)</u>	<u>(37,503)</u>
	<u>(37,503)</u>	<u>(37,503)</u>
	<u>(54,167)</u>	<u>(53,690)</u>

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксирана лихва

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

Бележки към финансовия отчет

20. Финансови инструменти (продължение)

Анализ на чувствителността на паричните потоци за инструменти с променлива лихва

Промяна от 100 базисни пункта в лихвените нива към отчетната дата би увеличила (намалила) собствения капитал и печалби и загуби със сумите посочени по-долу. Този анализ допуска, че всички останали променливи, особено обменните курсове на чуждестранна валута, остават непроменени. Анализът е направен на същата база за 2009 г.

	Печалби и загуби		Собствен капитал	
	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление	100 б.п. увеличение	100 б.п. намаление
<i>Ефект в хиляди лева</i>				
31 декември 2010				
Инструменти с променлива лихва	(375)	375		
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(375)	375		
31 декември 2009				
Инструменти с променлива лихва	(375)	375	-	-
Чувствителност на паричните потоци (нетно)	(375)	375	-	-

Справедливи стойности

Справедливи стойности сравнени с балансови стойности

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

	31 декември 2010		31 декември 2009	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
<i>В хиляди лева</i>				
<i>Финансови активи, чиято последваща оценка е по амортизирана стойност</i>				
Заеми и вземания				
Търговски и други вземания	305	305	396	396
Пари и парични еквиваленти	3,571	3,571	4,050	4,050
<i>Финансови активи, чиято последваща оценка е по амортизирана стойност</i>				
Други финансови пасиви				
Обезпечени банкови заеми	(37,471)	(37,471)	(37,405)	(37,405)
Заем от свързано лице	(24,679)	(24,679)	(23,667)	(23,667)
Търговски и други задължения	(203)	(203)	(219)	(219)
	(58,477)	(58,477)	(56,845)	(56,845)

20. Оперативен лизинг

Лизинг като наемодател

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

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
По-малко от една година	2,175	2,693
Между една и пет години	12,565	10,758
Повече от пет години	4,303	2,395
	19,043	15,846

Бележки към финансовия отчет

20. Оперативен лизинг (продължение)

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

22. Свързани лица

Предприятие-майка и крайно контролиращо лице

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

Свързани лица	Причина за свързаност	Транзакции през 2010	Салдо към 31 дек 2010	
			Вземане	Задължение
<i>В хиляди лева</i>				
Юрпиън Кънвърджънс Пропърти Кампани Лимитед Малта	Едноличен собственик на 100 % от капитала	Начислени лихви по заем през 2010 година 1,012 хил. лв.		24,679
				<u>24,679</u>

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

23. Събития след датата на отчета

От 13.04.2011 г. дружеството е с ново седалището и адреса на управление: гр. София 1404 район Триадица ж.к. "Стрелбище", бул. "Гоце Делчев" No 103, ет. 5, офис11

На 28 януари 2011 г. е връчена Покана за доброволно изпълнение за заплащане на задължение по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г. издаден от ТД на НАП София град Дирекция СДО.

На 14 февруари 2011 г. е издадена Банкова гаранция от Алфа банк – София, в полза на ТД на НАП София град дирекция СДО на стойност 365 000 лв. като обезпечение на задължението по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г.

На 28 февруари 2011г. е издадено Решение № 358 от ТД на НАП за спиране на изпълнението по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г. в срок до 16.12.2011г.

Във връзка с издадената Банкова гаранция на 07.02.2011г. са сключени: Договор за кредитен лимит под условие за издаване на банкова гаранция и Договор за финансово обезпечение с предоставяне на залог върху парични вземания по банкови сметка с Алфа банк АД.

При извършване на проверката във връзка с предприемане на необходимите действия по възобновяване на изпълнително дело срещу длъжника Вип Груп ЕООД, при справка в Търговския регистър по партията бе установено, че е открито производство по несъстоятелност. С оглед изложеното, производство по изпълнителното дело не може да бъде възобновено, тъй като по силата на закона с решението за откриване на производството по несъстоятелност се спират всички индивидуални изпълнителни производства и всички вземания по тях се упражняват единствено в хода на производството по несъстоятелност.

Доклад за дейността

за 2010 г.

I. Развитие на дейността и състояние на Дружеството

1. Обща информация.

Дружеството е учредено през 2005 година и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 10512 / 2005 г. на Софийски градски съд, том 1293, стр. 146, партиден № 97069 като еднолично дружество с ограничена отговорност. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър с ЕИК 131492682, със седалище и адрес на управление: гр.София, бул. България 58, вх. Б, ет. 1, офис 32. Предметът на дейност на Дружеството е сделки с недвижими имоти, управление на недвижими имоти, строителна дейност, консултантски услуги, както и всякакви други търговски сделки и дейности.

Регистрираният капитал на дружеството е 500 хил. лв.

Едноличен собственик на капитала на дружеството е "ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД" и през текущия период няма прехвърляне на дялове.

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 18,503 кв.м. площи за отдаване под наем, която включва голям ресторант, магазини, развлекателни заведения, питейни и хранителни заведения, центрове за услуги, офиси, открит и закрит паркинг.

Търговският център е със ЗП 5,835 кв.м. и РЗП 33,134 кв.м., разположен е на около 6 км от центъра на града в непосредствена близост до магистралата 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 - РЗП

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

2. Търговски център – отдаваеми и отдадени площи

	Отдаваема площ в м ²	Средно отдадена площ за 2010г. в м ²
Търговска площ	16,012	14471
Складове	464	225
Офиси	1,244	139
Други	735	193
Общо ОП	18,455	15028

2. Отчет за доходите

Приходите от дейността за 2010 г. достигат 3,255 хил. лв. като намалението спрямо 2009 г. е 1,249 хил. лв.

Намалението на приходите се дължи на следното:

- Не е извършвана индексация на наемите през 2010 г
- Намаление на наемите на всички наематели неколкостранно, като средния процент на намаление е около 30%
- Новите договори за наем са с намалени наемни нива
- Напускането на голям брой наематели (7 на брой, с обща площ 1094 кв.м или около 7% от отдаваемата търговска площ)
- Намаление на сервизните такси и изравнителни сметки на ключови наематели

- Намалена събираемост – от 98% през първите 10 месеца до 86 % през последните 2 месеца

Приходите от дейността включват:

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

Вид продажби	2009 г.		2010 г.		Разлика	
	хил.лв.	%	хил.лв.	%	хил.лв.	%
Приходи от наеми търговска площ	3,453	76.66	2,359	72.50	-1,094	87.59
Приходи от наеми офиси	33	0.75	19	0.58	-14	1.12
Приходи от наеми рекламна площ	57	1.27	38	1.17	-19	1.52
Приходи от сервизни такси и такси ОВК:						
- приходи от сервизни такси	833	18.50	766	23.54	-67	5.37
- приходи от такса ОВК	54	1.20	28	0.86	-26	2.08
- изравняв. серв такси и такси ОВК	73	1.62	44	1.35	-29	2.32
Общо сервизни такси и такси ОВК	960	21.32	838	25.75	-122	9.77
Други приходи	1		1		-	
Общо	4,504		3,255		-1,249	

Най-висок дял в приходите през 2010 г (72.50%) се формират от наемите от търговски площи в Централ МОЛ (2009 г: 76,66%).

Средно отдадената площ за 2010 г. е 15 028 кв.м., като приходите от нея са средно 217 лв/м2.

Общата стойност на разходите според тяхната икономическа същност за 2010 год. е 4,155 хил.лв., в т.ч.

Разходи за материали	386
Разходи за услуги	1,099
Разходи за амортизации	2,017
Други разходи	653

Разходите за услуги за 2010 г. възлизат на 1,099 хил. лв.

Разходите за услуги включват:

- разходите за ел. енергия, топлинна енергия, вода, телефонни разходи;
- разходи за мениджмънт;
- разходи за реклама
- разходи за охрана;
- разходи за почистване
- поддръжка на инсталациите;
- застраховка на имуществото
- данък недвижими имоти
- такса смет
- други разходи.

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

Нетната стойност на приходи и разходи от финансови операции за 2010 год. е 3,245 хил.лв, в т.ч.

Финансови приходи	72
Финансови разходи	(3,317)

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

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

За финансова 2010 година дружеството приключва с отрицателен финансов резултат /загуба/ в размер на 10,355 хил.лв.

За настоящата година не е начислен разход за текущ корпоративен данък. Дружеството не е извършвало научно – изследователска и развойна дейност.

Финансови показатели	2010	2009
<u>Показатели за ефективност</u>		
Коефициент на ефективност на разходите - Приходи/Разходи	0,441	0,264
Коефициент на ефективност на приходите - Разходи/приходи	2,266	3,788
<u>Показатели за рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност - Печалба/Нетен р-р на приходите	-3,181	-2,868
<u>Показатели на рентабилност</u>		
Коефициент на рентабилност на собствения капитал - Печалба/Соб. К-л	0,380	0,766
Коефициент на рентабилност на пасивите - Печалба/Пасиви	-0,290	-0,290
Коефициент на капитализация на активите - Печалба/Активи	-0,294	-0,290
<u>Показатели за ликвидност</u>		
Коефициент на обща ликвидност - Текущи активи/Текущи пасиви	0,063	0,189
Коефициент на бърза ликвидност - кр.взем.+кр.инв.+пар.ср-ва/КЗ	0,063	0,189
Коефициент на незабавна ликвидност - кр.инв.+пар.ср-ва/ТЗ	0,057	0,170
<u>Показатели за финансова автономност</u>		
Коеф.на финансова автономност/платежоспособност - Соб. К-л/ Пасиви	-0,762	-0,274
Коефициент на задлъжнялост - Пасиви/Собствен капитал	-1,312	-2,638

3. Активи и капиталова структура

Сумата на активите към 31.12.2010 г достигна 35,171 хил.лв. (31.12.2009 г: 44,522 хил. лв.).

Инвестиционният имот е с балансова стойност към 31.12.2010 г в размер на 31,685 хил. лв. През 2010 г. са придобити нови активи от дружеството на стойност 13 хил. лв. Към 31.12.2010 г балансовата стойност на дълготрайните активи е както следва.

Земя и сгради	31,134 хил. лв
Машини и съоръжения	518 хил. лв
Оборудване	33 хил. лв
Общо инвестиционни имоти	31,685 хил. лв

Като част от инвестиционния имот е класифицирана придобитата през 2006 г. от дружеството сграда с балансова стойност към 31.12.2010 г. в размер на 31,134 хил.лв. Сградата е отдадена на повече от един оперативен лизинг и основната краткосрочна цел на ръководството е получаването на приходи от наеми.

Към 31.12.2009 г. е направена оценка на имота, съгласно която справедливата стойност на имота е 20,400 хил. евро. Отчетена е обезценка през 2009 г в размер на 5,442 хил. евро. Към 31.12.2010г. е направена нова оценка от независим оценител, според която справедливата стойност на имота е 16,200 хил. евро. Отчетена е обезценка през 2010 г в размер на 4,200 хил. евро.

Текущите активи се намаляват с 569 хил. лв. и достигат до 3,925 хил. лв. балансова стойност към 31.12.2010 г. Търговските вземания към 31.12.2010 г са на стойност 327 хил. лв., като в по-голямата си част те представляват задълженията на наемателите към Дружеството. Паричните средства и паричните еквиваленти са с най-голям дял от текущите активи и са на стойност 3,571 хил. лв към 31.12.2010 г. (31.12.2009 г: 4,050 хил. лв.).

Към 31.12.2010 г нетекущите пасиви възлизат на 150 хил. лв. Те представляват търговски и други задължения в дългосрочната си част и са отчетени във връзка с получени депозити от наематели.

Към 31.12.2010 г текущите пасиви възлизат на 62,795 хил. лв., като в по-голямата си част те представляват:

- заем от свързани лица на стойност 24,622 хил.лв. от „ЮРЪПИЪН КЪНВЪРДЖЪНС ПРОПЪРТИ КАМПЪНИ /МАЛТА/ ЛИМИТИД“ МАЛТА, която сума включва и начислените лихви по кредита. Този заем се третира като текущ в баланса, тъй като в договора е посочено, че плащането следва да се извърши при поискване от кредитора, но не по-късно от 31.07.2016 г.
- заем от Алфа Банк София, възлизащ на 37,528 хил. лв., усвоен на 26.10.2006 г. с дата на изискуемост на главницата на 18.12.2011 година.
- Останалата част от краткосрочните задължения са формирани от търговски и други задължения възлизащи на 645 хил.лв. към 31.12.2010 г.

4. Паричен поток и финансиране

Потокът от основна дейност през 2010 г е 1,692 хил.лв. (2009 г: 2,915 хил. лв.). За същия период паричния поток от инвестиционна дейност е 16 хил.лв. (2009 г: 77 хил. лв.). Намалението на паричните наличности през 2010 г. е с 477 хил. лв.

II. Събития след датата на баланса.

1. На 28 януари 2011 г. ни беше връчена **Покана за доброволно изпълнение** за заплащане на задължение по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г. издаден от ТД на НАП София град Дирекция СДО.

На 14 февруари 2011 г. е издадена Банкова гаранция от Алфа банк – София, в полза на ТД на НАП София град дирекция СДО на стойност 365 000 лв. като обезпечение на задължението по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г.

На 28 февруари 2011г. е издадено Решение № 358 от ТД на НАП за спиране на изпълнението по Ревизионен Акт № 22501000268/15.10.2010г. в срок до 16.12.2011г.

2. По Изп.д №20097310400038 от 2009 г. на ЧСИ Ралица Касабова с рег.№ 731 в КЧСИ, с район на действие Окръжен съд Велико Търново срещу бившия наемател „Вип Груп“ ЕООД.

При извършване на проверка във връзка с предприемане на необходимите действия по възобновяване на посоченото изпълнително дело, нова публична продан на възбранения недвижим имот в с. Нацовци, от справка в Търговския регистър по партидата на длъжника „Вип Груп“ ЕООД бе установено, че по отношение на последния е открито производство по несъстоятелност с Решение № 94 от 11.05.2010г., възстановено по гр.д. № 93 по описа на Окръжен съд Велико Търново за 2010г. С оглед изложеното производство по изп.дело № 20097310400038 от 2009 г. на ЧСИ Ралица Касабова с рег. № 731 в КЧСИ не може да бъде възобновено.

Вземанията на „Юрпиън Кънвърджънс Пропърти Кампани България“ ЕООД не могат да бъдат удовлетворени в производството по несъстоятелност.

3. По г. д. № 3528/2009 г. по описа на Районен съд – Велико Търново, ГК, XIII-ти с-в, заведено **от „ЕМОЦИЯ СИЛВЪР“ ЕООД**, гр. Горна Оряховица, срещу ЮКПК България ЕООД, по настоящем гр.д. № 10877/2010 г., по описа на Софийски Районен съд, I ГО, 46 с-в

По делото е изготвено експертно заключение по допуснатата съдебно-техническа експертиза. Заседанието по делото е отложено за 12.05.2011 г., за когато вещото лице следва да допълни заключението си предвид констатацията на Съда, че е работило по въпроси, различни от допуснатите.

4. По Гр.д. № 27764/2010 г., по описа на СРС, I ГО, 30 с-в, образувано по искова мола на ЮКПКБ Длъжник: „ПИНГВИНИТЕ“ АД, По делото бе проведено заседание на 31.1.2011, в което делото бе спряно, за да се даде възможност на страните да постигнат Спогодба.

III. Бъдещо развитие

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

Други големи търговски обекти на територията на града са: Метро, Търговски парк СБА, (Практикер, Техномаркет, ДМ, Jusk, Deichman), Технополис, Била, Лидл.

В етап на изграждане е Скай център.

Към момента 87.4 % от търговските площи в обекта са отдадени под наем.

Предвид продължаващата икономическа криза, увеличаващия се ръст на безработица във Велико Търново, намаляването на посетителите и на оборотите в магазините, се прогнозира по-голямо намаление на наемните нива през 2011 г. в сравнение с 2010 г.

IV. Мениджмънт на риска

1. Ценови риск

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

Кризата в България, вследствие кризата в глобалната финансова система продължава и степента на несигурност по отношение на пазара на недвижими в България не намалява. В тази ситуация е възможно цените и стойностите да продължат да се променят съществено, докато пазарът се стабилизира по всяка вероятност през 2013г. 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 банков кредит от „Алфа Банк“ София в размер на 19,175,000 евро.

Започнати са преговори за промяна на някои от условията на Договора за кредит, като основното искане от страна на ЮКПКБ ЕООД е удължаване срока на кредитния лимит.

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.

31.05.2011 г.
Гр. София

Упълномощен представител на Управителя

Таня Гюрова

