

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

ГОДИШЕН ОТЧЕТ
31 декември 2010 година

СЪДЪРЖАНИЕ

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010 Г.	3
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР	6
БАЛАНС	7
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ	9
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕПОТОЦИ	11
СПРАВКА ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	12
1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ	13
2. БАЗА НА ИЗГОТВЯНЕ	14
3. СЪЩЕСТВЕНИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ И ОПОВЕСТЯВАНИЯ	14
3.1. Съществени счетоводни политики	14
3.2. Приходи	25
3.3. Доходи на персонала	25
3.4. Разходи за външни услуги	25
3.5. Други разходи	26
3.6. Финансови разходи	26
3.7. Финансови приходи	26
3.8. Данъци от печалбата	26
3.9. Имоти, машини и съоръжения	27
3.10. Нематериални активи	28
3.11. Инвестиционни имоти	29
3.12. Вземания	29
3.13. Парични средства	29
3.14. Основен капитал и резерви	30
3.15. Лихвоносни заеми и привлечени средства	30
3.16. Търговски и други задължения	32
3.17. Оповестяване на свързани лица	32
3.18. Потенциални задължения	34
3.19 Потенциални вземания	34
3.20. Политика за управление на финансовия риск	34
3.21. Финансови инструменти	35
3.22. Събития след датата на баланса	36

ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

Директори

Раймунд Маховец
Габриеле Адебезин-Дефнер
Адина Людмила Уелш

Адрес

Гр.София, бул. Никола Вапцаров 55

Правни консултанти

Адвокатско дружество „Табakov, Табакова и съдружници“
София 1421
Кв. Южен Парк, бл. 24, вх. Б, ет. 1, ап. 4

Обслужващи банки

Райфайзен Банк АД

Одитор

„ТИ ПИ ЕЙ ХОРВАД ОДИТ“ ООД
София 1000
Бул. Тодор Александров 28, ет. 5

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2010 Г.

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2010 г., изготвен в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

ПРЕГЛЕД НА РАЗВИТИЕТО И РЕЗУЛТАТИТЕ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

"ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност, регистрирано с дело № 4206/2002 година от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България и пререгистрирано в Търговския регистър на Република България на 04.10.2010 г. с ЕИК 130918314.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Основната дейност на Дружеството е развиване на проекти в областта на недвижимите имоти, строителство и управление на бизнес центрове.

Дружеството е част от групата на "Райфайзен" в България, като едноличен собственик на капитала на "ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД е "Райфайзен Пропърти Мениджмънт" ГмбХ, Австрия.

Основните аспекти от дейността през отчетния период включват:

- Отдаване под наем на офисни помещения и използване на бизнес център ЕКСПО 2000, находящ се в гр.София, бул. Никола Вапцаров 55, като инвестиционен имот.
- Управление на бизнес център ЕКСПО 2000.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички приложения. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2010	2009
Приходи от продажби (хил.лв)	6,452	6,285
Брутна печалба (хил.лв)	1,511	1,546
Оперативна печалба	2,375	2,559
Коефициент на ликвидност	2.66	1.49

Въпреки, че към 31 декември 2010 година Дружеството има отрицателни нетни активи в размер на 2,112 хил. лева (31.12.2009 г.: отрицателни нетни активи в размер на 3,435 хил. лева), ръководството на Дружеството счита, че "Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД ще продължи да получава оперативна и финансова подкрепа от Групата доколкото "Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД е част от Групата Райфайзен.

Кредитен риск

Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти и инвестиции в недвижими имоти. Експозицията към кредитен риск е в резултат на индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Тази експозиция също така може да зависи от риск от неплащане присъщ за вътрешния пазар, на който Дружеството оперира. Приблизително 71 % от приходите на Дружеството за 2010 г. са резултат от продажби към пет клиента (2009: 74 % от приходите са резултат от продажба към същите клиенти). 99 % от приходите за 2010 г. са реализирани от наеми и предоставени комунални услуги. Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева	31 декември 2010	31 декември 2009
Търговски и други вземания	425	149
Пари и парични еквиваленти	225	713
Други	649	631
	<u>1,299</u>	<u>1,493</u>

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия в размер на 14,037,518 евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000,000 евро.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро. От 01.01.1999 г. българският лев е с фиксиран курс към еврото, поради което Дружеството не е изложено на значителен риск, свързан с промени на валутните курсове.

Управление на капитала

Основният капитал на Дружеството е с номинална стойност 10 000 лв., разпределен в 200 дяла с номинална стойност по 50 лева всеки. Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, със седалище и адрес на управление, Виена, ул. Ландщрасер Хауптщрасе 2а притежава 100 % от капитала на Дружеството, вписан като особен залог в полза на Райфайзен Централбанк Остерайх АГ.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТАТА, НА КОЯТО Е СЪСТАВЕН ГФО

На 17.02.2010 г. излиза Решение № 3 на Административен Съд София – град, което отменя Ревизионен акт № 2000801261/19.06.2008 в две от обжалваните части и признава правото на приспадане на данъчен кредит общо в размер на 1,735,260.69 лева. Решението е обжалвано от Дирекция ОУИ пред Върховния Административен Съд.

На 06.01.2010 г. с Анекс №.4 на банковата гаранция е удължен срока на същата до 10.04.2012 г. и срокът на Договора е удължен до 10.01.2011г.

На 16.05.2011 г. с протокол на едноличния собственик на капитала на "Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД е взето решение да бъде освободен Раймунд Маховец от длъжността управител и на негово място да бъде назначен Маг. Д-р Роланд Гевеслер.

ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството възнамерява да проучи българския пазар с цел реализиране на строителни проекти или продажби на недвижими имоти.

Дружеството предвижда да разруши офис сграда ЕКСПО 2000, фаза 0 и да започне строителството на офис сграда ЕКСПО 2000 – трети етап през 2011 година, с което да приключи цялостното изграждане на бизнес център ЕКСПО 2000.

ДЕЙСТВИЯ В ОБЛАСТТА НА НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНАТА ДЕЙНОСТ

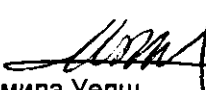
През 2010 г. в дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

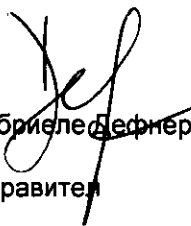
Според българското законодателство, органите на управление на предприятието отговарят за съставянето, своевременното изготвяне, съдържанието и публикуването на финансовите отчети и годишните доклади за дейността към тях.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на годишния финансов отчет към 31 декември 2010 г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството потвърждава своята отговорност за достоверното представяне във финансовия отчет във всички значими аспекти в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.


Адина Людмила Уелш
Управител




Габриела Деснер
Управител

ЕКСПО 2000 Риъл Естейт 2000 ЕООД
гр. София
06.06.2011 г.

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
ДО ЕДНОЛИЧНИЯ СОБСТВЕНИК НА КАПИТАЛА НА
„ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД**

София, 9 Юни 2011

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на компанията „ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД към 31 декември 2010 година, включващ баланс към 31 декември 2010 г., отчет за приходите и разходите, отчет за собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие със Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия, 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. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

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 отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

**Ти Пи Ей Хорвад Одит ООД
Специализирано одиторско предприятие No. 135**

България, 1000 София, бул Тодор Александров 28., етаж 5, Тел. / Факс: +359 2 981 66 45 / 46 / 47

e-mail: tpa-horwath@tpa-horwath.bg

www.tpa-horwath.com

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 извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

База за квалифицирано мнение

1. В Баланса към 31.12.2010 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти с балансова стойност 21,984 хил. лева. Ръководството на Дружеството не е извършило преглед на стойността на инвестиционните имоти във връзка с правилното им представяне в отчета съгласно Счетоводен Стандарт 16 – *Дълготрайни материални активи* и Счетоводен стандарт 40 – *Отчитане на инвестиционни имоти*. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да се уверим в достатъчна степен на сигурност, дали биха могли да настъпят промени в стойността на инвестиционните имоти, преоценъчните резерви, загубите от обезценка, текущите и отсрочени данъчни ефекти, натрупаните печалби и загуби от предходни години и нетната печалба за текущата година, приключваща на 31 декември 2010 г.

2. Към 31.12.2010 г. Дружеството отчита търговска репутация в размер на 4,204 хил. лева. Ръководството на Дружеството не е извършило преглед на стойността на търговската репутация във връзка с правилното ѝ представяне в отчета съгласно Счетоводен Стандарт 22 – *Отчитане на бизнес комбинации*. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да се уверим в достатъчна степен на сигурност, дали биха могли да настъпят промени в стойността на търговската репутация, загубите от обезценка, текущите и отсрочени данъчни ефекти, натрупаните печалби и загуби от предходни години и нетната печалба за текущата година, приключваща на 31 декември 2010 г.

3. Дружеството е получило кредити, които се осчетоводяват първоначално по номинал. След първоначалното признаване, кредитите, отпуснати на Дружеството се отчитат последователно през годините по тяхната номинална стойност. Съгласно Счетоводен стандарт 32 – *Финансови инструменти* след първоначалното признаване предприятието следва да оценява финансов пасив по неговата амортизируема стойност с помощта на метода на

ефективната лихва. Такава оценка не е била извършена от Дружеството към 01 януари 2010 г. и към 31.12.2010 г. В резултат на това, ние не бяхме в състояние да се уверим в достатъчна степен на сигурност, дали биха настъпили промени в стойностите на кредитите, разходите за лихви, натрупаните печалби и загуби от предходни години и нетната печалба за текущата година, приключваща на 31 декември 2010 г.

4. В Отчета за приходи и разходи Дружеството отчита разходи за местни данъци и такси, 94 хил. лв. от които се отнасят до финансовите 2008 и 2009 години. Съгласно Счетоводен стандарт 8 – *Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика*, фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години и сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли. Дружеството не се е съобразило с изискванията на Счетоводен стандарт 8 и е признало разходи за местни данъци и такси за сумата от 94 хил. лв. в печалбата за текущия период вместо да ги отчете чрез промяна в салдото на неразпределената печалба от минали години, което представлява отклонение от Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

5. Отчетените приходи от услуги включват сумата от 89 хил. лв., касаеща приход в резултат на преизчисление на сервизна такса за 2009 г. Съгласно Счетоводен стандарт 8 – *Нетни печалби и загуби за периода, фундаментални грешки и промени в счетоводната политика*, фундаментална грешка, която е свързана с предходни периоди, се отчита през текущия период чрез увеличаване или намаляване на салдото на неразпределената печалба от минали години и сравнителната информация от предходния отчетен период следва да се преизчисли. Дружеството не се е съобразило с изискванията на Счетоводен стандарт 8 и е признало приходите от услуги за сумата от 89 хил. лв. в печалбата за текущия период вместо да ги отчете чрез промяна в салдото на неразпределената печалба от минали години, което представлява отклонение от Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Квалифицирано мнение

По наше мнение с изключение на ефекта от въпросите, описани в параграфа „База за изразяване на квалифицирано мнение“, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на дружество **„ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ“ ЕООД** към 31 декември 2010 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие със Закона за

счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Дружеството е съставило годишен доклад за дейността за 2010 г. съгласно чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и ние докладваме, че съдържанието на доклада е в съответствие, във всички съществени аспекти, с финансовата информация, съдържаща се в одитирания годишен финансов отчет. Ръководството носи отговорност за съставянето на годишния доклад за дейността.

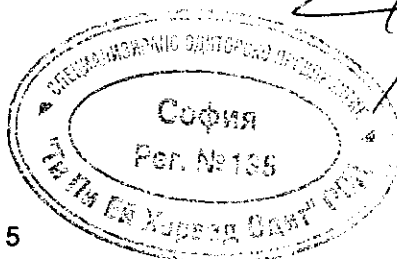
Елена Чанова
Управител



Елена Чанова
Регистриран одитор



Ти Пи Ей Хорвад Одит ООД
Бул. Тодор Александров № 28, етаж 5
София 1000, България

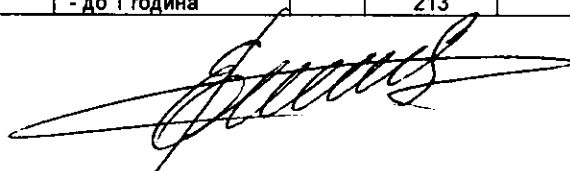


БАЛАНС

За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Актив				Пасив			
Раздели, групи, статии	Бележка	Сума (хил.лева)		Раздели, групи, статии	Бележка	Сума (хил.лева)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година реклафицирана
а		1	2	а		1	2
А. Записан, но невнесен капитал				А. Собствен капитал			
Б. Нетекущи (дълготрайни) активи				I. Записан капитал	3.1.	10	10
I. Нематериални активи				II. Премии от емисии		-	-
1. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи	3.10.	2	1	III. Резерв от последващи оценки		-	-
2. Търговска репутация	3.10.	4 204	4 560	IV. Резерви		-	-
Общо за група I:	3.10.	4 206	4 561	V. Натрупана печалба (загуба) от минали години, в т.ч.:			
II. Дълготрайни материални активи				- неразпределена печалба		2 948	1 399
1. Земи и сгради, в т.ч.:	3.9.	430	430	- непокрита загуба		(6 390)	(6 390)
- земи	3.9.	430	430	Общо за група V:		(3 442)	(4 991)
2. Машини, производствено оборудване и апаратура	3.9.	24	38	VI. Текуща печалба (загуба)	3.8.	1 320	1 546
3. Съоръжения и други	3.9.	28	36	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":		(2 112)	(3 435)
4. Предоставени аванси и дълготрайни материални активи в процес на изграждане	3.9.	362	-	Б. Провизии и сходни задължения			
Общо за група II:	3.9.	844	504	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		-	-
III. Дългосрочни финансови активи				В. Задължения			
1. Дългосрочни инвестиции	3.11.	21 984	23 057	1. Задължения към доставчици, в т.ч.:	3.16.	198	1 145
Общо за група III:		21 984	23 057	- до 1 година	3.16.	198	808
IV. Отсрочени данъци	3.8.	6	-	- над 1 година		-	337
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б:		27 040	28 122	2. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:	3.17.	29 487	32 460
В. Текущи (краткотрайни) активи				- до 1 година	3.17.	76	57
I. Материални запаси		-	-	- над 1 година	3.17.	29 411	32 403
II. Вземания				3. Други задължения, в т.ч.:		1 284	98
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.	3.12.	421	149	- данъчни задължения		213	98
- над 1 година		-	-	- до 1 година		213	98



2. Вземания от предприятия от група в т.ч.		4	-	- други задължения		1 071	-
- до 1 година		4	-	- над 1 година		1 071	-
3. Други вземания	3.12.	649	631	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В, в т.ч.:		30 969	33 703
Общо за група II:	3.12.	1 074	780	- до 1 година		487	963
III. Инвестиции		-	-	- над 1 година		30 482	32 740
IV. Парични средства, в т.ч.:				Г. Финансирания и приходи за бъдещи периоди, в т.ч.:		80	214
- безсрочни сметки (депозити)	3.13.	225	713	- приходи за бъдещи периоди		80	214
Общо за група IV:	3.13.	225	713				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ В:		1 299	1 493				
Г. Разходи за бъдещи периоди		598	867				
СУМА НА АКТИВА		28 937	30 482	СУМА НА ПАСИВА		28 937	30 482

Дата на съставяне:
06.06.2011 г.

Адина Людмила Уелш

Управител

Габриеле Дефнер

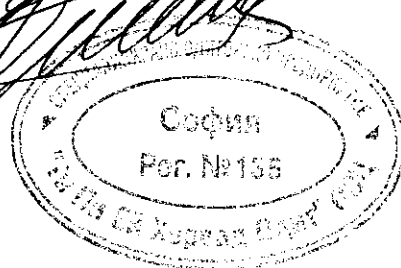
Управител



Пламена Желева Вълчева

Главен счетоводител

09.06.11г.



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

Наименование на разходите	Бележка	Сума /хил.лв/		Наименование на приходите	Бележка	Сума /хил.лв/	
		текуща година	предходна година			текуща година	предходна година
1		2	3	1		2	3
А. РАЗХОДИ				Б. ПРИХОДИ			
1. Намаление на запасите от продукция и незавършено производство		-	-	1. Нетни приходи от продажби в т.ч.:		6 452	6 285
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги в т.ч.:		2 474	2 219	а) услуги	3.2.	6 452	6 285
а) суровини и материали		441	424	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		-	-
б) външни услуги	3.4.	2 033	1 795	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин		-	-
3. Разходи за персонала, в т.ч.:	3.3.	135	145	4. Други приходи, в т.ч.:	3.2.	66	92
а) разходи за възнаграждения	3.3.	127	134	Общо приходи от оперативната дейност		6 518	6 377
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:	3.3.	8	11	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		-	-
4. Разходи за амортизация и обезценка, в т.ч.:		1 483	1 444	- приходи от участия в предприятия от група		-	-
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		1 451	1 444	6. Приходи от други инвестиции, заеми, признати като нетекущи (дългосрочни) активи,		-	-
- разходи за амортизация		1 451	1 444	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		1	1
б) разходи от обезценка на текущи (краткотрайни) активи	3.5.	32	-	- приходи от предприятия от група	3.7.	1	1
5. Други разходи:		55	10	Общо финансови приходи	3.7.	1	1
Общо разходи за оперативната дейност		4 147	3 818	Общо приходи от обичайната дейност		6 519	6 378
6. Разходи от обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи (краткосрочни) активи, в т.ч.:	3.6.	1	2	8. Загуба от обичайната дейност		-	-
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	3.6.	1	2	9. Извънредни приходи		-	126
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		863	1 114	Общо приходи		6 519	6 504
- разходи, свързани с предприятия от група		838	1 114	10. Счетоводна загуба (общо приходи – общо разходи)		-	-
Общо финансови разходи		864	1 116				
Общо разходи за обичайната дейност		5 011	4 934				
8. Печалба от обичайната дейност		1 508	1 444				

9. Извънредни разходи		-	-				
Общо разходи		5 011	4 934				
10. Счетоводна печалба (общо приходи – общо разходи)		1 508	1 570				
11. Разходи за данъци от печалбата		188	24				
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния данък		-	-				
13. Печалба		1 320	1 546	11. Загуба (ред 10 + ред 11 и 12 от раздел А)		-	-
Всичко (общо разходи + 11 + 12 + 13)		6 519	6 504	Всичко (Общо приходи + 11)		6 519	6 504

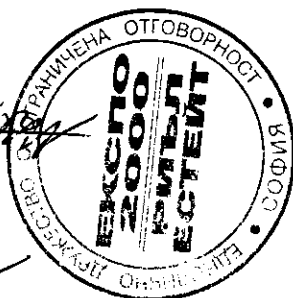
Дата на съставяне:
06.06.2011 г.

Адина Людмила Уелш

Управител

Габриеле Дефнер

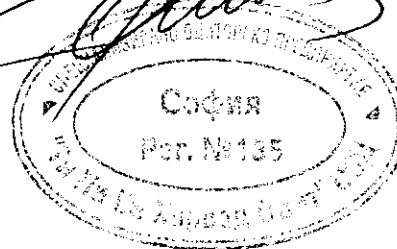
Управител



Пламена Желева Вълчева

Главен счетоводител

09.06.11г.



ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

За годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

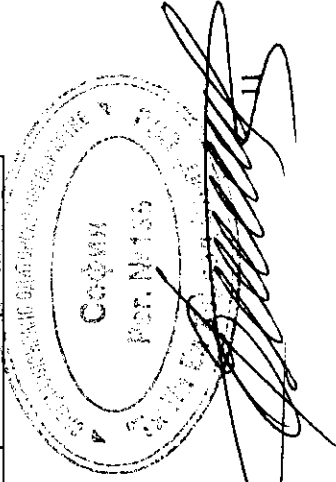
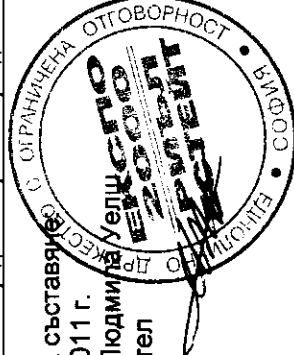
Наименование на паричните потоци	Бележка	Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
		1	2	3	4	5	6
а							
А. Парични потоци от основна дейност							
1 Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		8 152	2 746	5 406	8 117	2 968	5 149
2 Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения	3.3		135	(135)		145	(145)
3 Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики	3.6		1	(1)		1	(1)
4 Платени и възстановени данъци върху печалбата			43	(43)			
5 Други парични потоци от основна дейност			1 392	(1 392)	128	1 042	(916)
Всичко парични потоци от основна дейност (А)		8 152	4 317	3 835	8 243	4 156	4 087
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
1 Парични потоци, свързани с дълготрайни активи	3.9		437	(437)		917	(917)
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б)	3.9		437	(437)		917	(917)
В. Парични потоци от финансовая дейност							
1 Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми		11 735	14 727	(2 992)		1 954	(1 954)
2 Парични потоци от лихви, комисионни, дивиденди и други подобни	3.6	1	895	(894)		1 018	(1 018)
Всичко парични потоци от финансовая дейност (В)		11 736	15 622	(3 886)		2 972	(2 972)
Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)		19 888	20 376	(488)	8 243	8 045	198
Парични средства в началото на периода				713			515
Парични средства в края на периода				225			713

Дата на съставяне
06.06.2011 г.

Адина Людмила
Управител

Габриеле Дефнер
Управител

Пламена Желева Вълчева
Главен счетоводител



ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

СПРАВКА ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ За годината приключваща на 31 декември 2010г.

(Всички суми са в хиляди лева, освен ако не е упоменато друго)

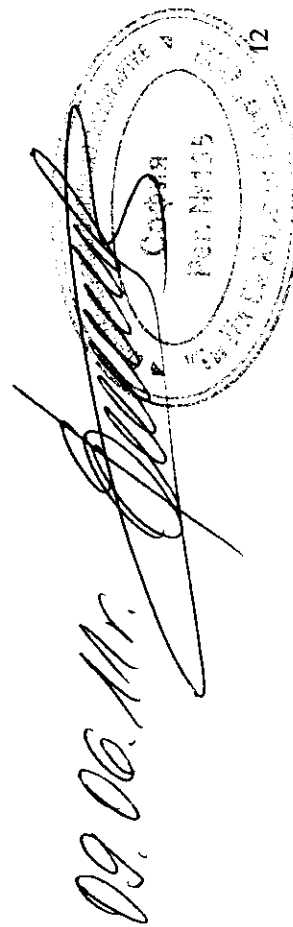
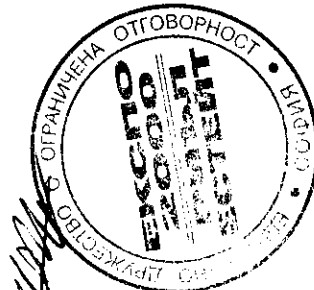
Показатели	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки	Резерви				Финансов резултат от минали години		Текуща печалба/загуба	Общо собствен капитал
				Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерв, съгласно учредителен акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
a	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1. Салдо в началото на отчетния период	10	-	-	-	-	-	-	1 399	(6 390)	1 546	(3 435)
2. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. Финансов резултат от текущия период	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 320	1 320
4. Други изменения	-	-	-	-	-	-	-	1 549	-	(1 546)	3
5. Салдо към края на отчетния период	10	-	-	-	-	-	-	2 948	(6 390)	1 320	(2 112)
6. Собствен капитал към края на отчетния период	10	-	-	-	-	-	-	2 948	(6 390)	1 320	(2 112)

Дата на съставяне:
06.06.2011

Адина Людмила Уелш
Управител

Габриеле Дефнер
Управител

Пламена Желева Вълчева
Главен счетоводител



ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

1. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Финансовият отчет на "ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД („Дружеството“) за годината, приключваща на 31 декември 2010 г., е одобрен на 06.06.2011 г.

Наименование на предприятието: "ЕКСПО 2000 Риъл Естейт" ЕООД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000.

Място на офис или извършване на стопанска дейност : град София, община Лозенец, бул. "Никола Вапцаров" № 55 – ЕКСПО 2000

Брой служители / наети лица в края на годината /: 2.

Дружеството няма клонове регистрирани по ТЗ.

Финансовият отчет е изготвен съгласно изискванията на Закона за счетоводството и Националните стандарти за финансови отчети на малки и средни предприятия.

С Постановление № 251 на Министерския съвет от 17.10.2008 г. за изменение и допълнение на НСФОМСП се въвеждат разпоредбите на Четвърта Директива на Съвета от 25.07.1978 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО), и на Седма Директива на Съвета от 13.06.1983 г., приета на основание член 54, параграф 3, буква „ж“ от Договора относно консолидираните счетоводни отчети (83/349/ЕИО). Постановлението е в сила от 01.01.2009 година.

Годишният финансов отчет е съставен в националната валута на Република България - български лев.

От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

Собственост и управление

Съдружник	Брой дялове	Стойност	Платени	Относителен дял
РАЙФАЙЗЕН ПРОПЪРТИ МЕНИДЖМЪНТ ГМБХ	200	50	10 000	100 %
ОБЩО:	200	50	10 000	100 %

Управители на дружеството са:

Раймунд Маховец

Габриеле Адебезин-Дефнер

Адина Людмила Уелш

Дружеството се представлява минимум от двама управители.

Предмет на дейност

Основната дейност на Дружеството е развиване на проекти в областта на недвижимите имоти, строителство и управление на бизнес центрове.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Амортизация на дълготрайни материални активи съгласно СС 4:

Дълготрайните материални активи се амортизират по линейния метод за периода на очаквания полезен живот.

Средният полезен живот в години за основните групи дълготрайни материални активи, е както следва:

Група	2010	2009
Сгради и конструкции	25	25
Машини и оборудване	5	5
Стопански инвентар	7	7
Други дълготрайно активи	7	7
Компютърна техника	2	2

Няма ограничени права върху собствеността на дълготрайните материални активи.

Информация за Дълготрайните материални активи на Дружеството е представена в **Бележка 3.9**.

Разходи по заеми

Разходите по заеми се признават като разход в периода, в който са извършени.

Нематериални активи

Като нематериалните активи се отчитат активи, които отговарят на определението за нематериален актив и отговарят на критериите за отчитане на нематериални активи формулирани в СС 38.

Първоначално нематериалните активи се оценяват:

- външно създадените нематериални активи при придобиването им се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително мита и невъзстановими данъци) и всички преки разходи за подготовка на актива за използването му по предназначение.
- създаден в предприятието нематериален актив се оценява по сборът от разходите, извършени от момента, в който нематериалният актив за пръв път е постигнал критериите за признаване. Първоначалната оценка се определя по начин, идентичен на възприетия за определяне на себестойността на произведената продукция в предприятието, т.е. не се включват: вътрешната печалба, необичайните количества бракувани ресурси (материали, труд и други), административните и други общи разходи (несвързани пряко с процеса по придобиването на нематериалния актив) и т.н.

След първоначалното признаване като актив всеки отделен нематериален актив следва се отчита по цена на придобиване, намалена с начислените амортизации и натрупаната загуба от обезценка.

Последващи разходи, направени за поддържане на първоначално установената стандартна ефективност на нематериален актив, се признават за текущи разходи в периода на възникването им.

Дълготрайните нематериалните активи, с ограничен полезен живот, се амортизират по линейния метод за срока на полезния им живот и се тестват за обезценка, когато съществуват индикации, че стойността им е обезценена. Поне в края на всяка финансова година, се извършва преглед на полезния живот и прилаганите методи на амортизация на нематериалните активи, с ограничен полезен живот. Промените в очаквания полезен живот или модел на консумиране на бъдещите икономически изгоди от нематериалния актив се отчитат чрез промяна на амортизационния срок или метод и се третират като промяна в приблизителните счетоводни оценки.

Средният полезен живот в години за основните групи нематериални активи, е както следва:

Група	2010	2009
Софтуер	2	2

В стойността на дълготрайните нематериални активи няма включени напълно амортизирани активи

Няма ограничени права върху собствеността на дълготрайните нематериални активи.

Информация за Дълготрайните нематериални активи на Дружествоо е представена в **Бележка 3.10.**

Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е - имот (земя или сграда, или част от сграда, или и двете), държан (от собственика или от наемателя по финансов лизинг) по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличаване на стойността на капитала, или и за двете, отколкото за:

- използване при производството на продукция или оказването на услуги;
- доставката на материали, стоки или услуги;
- за административни цели;
- от персонала - независимо дали персоналет плаща наем по пазарни цени;
- продажба в рамките на икономическата дейност на предприятието.

Инвестиционните имоти се отчитат като дългосрочни финансови активи, с изключение на:

- изгражданите имоти, които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че предполагаемото им предназначение може да бъде като инвестиционни имоти;
- разработваните имоти (без разработваните инвестиционни имоти), които се отчитат по начин, идентичен на начина за ползваните в дейността имоти, независимо от това, че разработването може да е с цел да станат инвестиционни имоти.

Информация за Инвестиционните имоти на Дружествоо е представена в **Бележка 3.11.**

Първоначално оценяване

Първоначалното оценяване на инвестиционен имот се извършва по неговата цена на придобиване. Разходите по сделката се включат в първоначалната оценка. Цената на придобиване на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всички разходи, които пряко могат да бъдат приписани, като професионалните хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и др. разходи по сделката.

Последващи разходи

Последващи разходи свързани с инвестиционен имот, които могат надеждно да бъдат измерени и съотнесени към инвестиционния имот, се отразяват като увеличение на балансовата му стойност, когато водят до увеличаване на очакваните икономически изгоди спрямо първоначално предвидените. Такива са разходите, които водят до:

- увеличаване на полезния срок на годност на инвестиционния имот;
- увеличаване използваемостта на инвестиционния имот;
- подобряване качеството на инвестиционния имот;
- разширяване на възможностите за ползване на инвестиционния имот;
- съкращаване на разходите, свързани с инвестиционния имот.

Всички други последващи разходи се признават като текущи разходи за периода, през който са понесени.

Оценка след първоначалното признаване

Предприятието е избрало модела на цената на придобиване като своя счетоводна политика, която се прилага към всеки от инвестиционните имоти при последващото оценяване на инвестиционните имоти. След първоначалното признаване предприятието оценява всеки от своите инвестиционни имоти съгласно СС 16 - Дълготрайни материални активи, т.е. по себестойност минус всички натрупани амортизации и всякакви натрупани загуби от обезценка на актива.

Разходите за амортизация се признават в Отчета за доходите за текущата година на база линейния метод въз основа на очаквания полезен живот на имота. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- сгради 25 години

Информация за Инвестиционните имоти на Дружествоо е представена в **Бележка 3.11.**

Финансови активи

Финансов актив е всеки актив, който представлява:

- парична сума;
- договорно право за:
 - получаване на парични суми или друг финансов актив от друго предприятие;
 - размяна на финансов инструмент с друго предприятие при потенциално благоприятни условия;
- инструмент на собствения капитал на друго предприятие;
- компенсаторен инструмент по смисъла на чл.2 от Закона за сделките с компенсаторни инструменти

Класификация на финансовите активи в съответствие с СС32:

- Финансови активи, държани за търгуване;
- Финансови активи, държани до настъпване на падеж;
- Кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието;
- Обявени за продажба;

Дружеството класифицира финансовите си активи след първоначалното им признаване и в края на всеки отчетен период, преразглежда класификацията на (прекласифицира) тези активи, за които това е позволено и уместно

Първоначално признаване

Дружеството признава финансов актив или финансов пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

Покупката на финансов актив се признава в предприятието в съответствие с възприетата счетоводна политика чрез използване неотклонно за всяка от четирите категории финансови активи на един от следните два метода:

а) дата на търгуване - този метод се прилага за признаването на актив, който ще бъде получен, и задължението да се плати за него на датата на търгуване; начисляването на лихва върху актива и пасива не започва да тече до датата на уреждане. Финансовият актив се зачислява по стойност, определена на базата на задължението за плащане на датата на търгуване. След тази дата промените в справедливата стойност се отчитат според класификацията на финансовия актив (като финансов резултат или резерв от преоценка);

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

б) дата на уреждане - при този метод признаването на актива се извършва в деня, в който е прехвърлен в предприятието, до тази дата той не се отчита балансово.

Всяка промяна в справедливата стойност на финансовия актив между датата на търгуване и датата на уреждане се отчита съобразно класифицирането на финансовия актив (като финансов резултат или резерв от преоценка).

Редовните покупки или продажби на финансови активи се признават на датата на търгуване (сделката), т.е. на датата, на която Дружеството се е ангажирало да купи или продаде актив. Редовните покупки или продажби са покупки или продажби на финансови активи, чиито условия изискват прехвърлянето на актива през период от време, установен обикновено с нормативна разпоредба или действаща практика на съответния пазар.

Първоначална оценка

Финансовите инструменти се оценяват при първоначалното придобиване по цена на придобиване, която включва:

- а) справедливата стойност на даденото (при финансов актив) или полученото (при финансов пасив) за него вложение;
- б) разходите по извършване на сделка с финансови инструменти, като:
 - хонорари, комисионни и други възнаграждения, изплатени на агенти, брокери, консултанти, дилъри и други, пряко ангажирани със сделката лица;
 - данъци, такси, разрешения и други, изплатени на борси и на регулационни органи;
 - трансферни данъци и мита и други.

В първоначалната оценка на финансовите инструменти не се включват получените премии и отбиви, финансираните и разпределения на административни и други общи разходи.

Последващи оценки

След първоначалното признаване предприятието оценява по справедлива стойност, която не се коригира с очакваните разходи по продажбата или друг вид освобождавания на финансовите активи, класифицирани като:

- а) финансови активи, държани за търгуване;
- б) финансови активи, обявени за продажба.

Когато справедливата стойност не може да се определи надеждно, финансовият инструмент се оценява по цена на придобиване.

След първоначалното признаване финансовите инструменти се оценяват по амортизируема стойност с помощта на метода на ефективната лихва финансовите активи, класифицирани като:

- а) инвестиции, държани до настъпване на падеж, и
- б) заеми и вземания, предоставени от предприятието и недържани за търгуване, които имат фиксиран падеж.

Заеми и вземания, предоставени от предприятието, които нямат фиксиран падеж, се отчитат по себестойност.

Всички финансови активи подлежат на проверка за обезценка.

Краткосрочни финансови активи

Краткосрочните финансови активи се класифицират и оценяват съобразно изискванията на СС32.

Вземания

Като кредити и вземания възникнали първоначално в предприятието се класифицират вземания възникнали от директно предоставяне на стоки, услуги, пари или парични еквиваленти на дебитори.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Когато предоставянето на пари, стоки или услуги на дадени дебитори е с намерение получените финансови активи да бъдат продадени незабавно или в близко бъдеще, те се класифицират като финансови активи, държани за търгуване.

Първоначално тези вземания и кредити се оценяват по цена на придобиване.

След първоначалното признаване кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са без фиксиран падеж се отчитат по себестойност.

Кредитите и вземанията от клиенти и доставчици които са с фиксиран падеж се отчитат по амортизираната им стойност. Ефективният лихвен процент е оригиналният процент пределян с договора.

Определянето на обезценката се извършва на база на индивидуален подход за всяко вземане по решение на ръководството.

- Данъците за възстановяване се представят по оригиналния размер на сумата на вземането.
- Другите вземания се представят по себестойност.

Като краткосрочни се класифицират вземания които са:

- без фиксиран падеж
- със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа до една година от датата на финансовия отчет

Като дългосрочни се класифицират вземания които са със фиксиран падеж и остатъчен срок до падежа над една година от датата на съставяне на годишния финансов отчет.

Обезценката на вземанията е отчетена в съответствие с СС 32 "Финансови инструменти" като разлика между балансовата стойност на вземането от клиента и неговата възстановима стойност към 31 декември 2010 и 2009,

Информация за вземанията на Дружеството е предоставена в **Бележка 3.12.**

Парични средства

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки,

Парични еквиваленти са краткосрочни, високоликвидни вложения, които са лесно обратими в съответни парични суми и които съдържат незначителен риск от промяна в стойността им.

Паричните средства в чуждестранна валута са представени по заключителния курс на БНБ към 31.12.2010 г.

Дружеството отчита и представя паричните потоци по прекия метод съгласно изискванията на СС 7.

Паричните потоци се класифицират като парични потоци от:

- Основна дейност
- Инвестиционна дейност
- Финансова дейност

Информация за паричните средства на Дружеството е предоставена в **Бележка 3.13.**

Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди се представят предплатените разходи които касаят следващи отчетни периоди и извършени разходи за получаването на приходи, за които приходите не могат да бъдат надеждно определени към датата на финансовия отчет.

Финансови пасиви

Финансов пасив е всеки пасив, който представлява договорно задължение за:

- предоставяне на парични суми или финансов актив на друго предприятие;
- размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия;

Класификация на финансовите пасиви според СС 32:

- Държани за търгуване.
- Държани до настъпване на падеж.
- Възникнали първоначално в предприятието финансови пасиви.

Финансовите пасиви се класифицират съобразно целта при поемането им, а когато са част от портфейл, се класифицират в зависимост от целта, която предприятието си е поставило за постигане с портфейла.

Дружеството признава финансовия пасив в своя счетоводен баланс единствено когато стане страна в договорните условия на инструмента.

След първоначалното признаване финансовите пасиви се оценяват по:

- а) амортизируема стойност за финансови пасиви, класифицирани като държани до настъпване на падеж и финансови пасиви, класифицирани като възникнали първоначално в предприятието, и
- б) справедлива стойност за финансови пасиви, класифицирани като държани за търгуване.

Задължения

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизируема стойност, когато са възникнали първоначално в предприятието.

Провизии се начисляват по най добрата приблизителна оценка на ръководството на предприятието по повод на конструктивни и правни и правни задължения възникнали в резултат на минали събития

Информация за Търговските и другите задължения на Дружеството е предоставена в Бележка 3.16.

Лихвоносни заеми и привлечени средства

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал. След първоначалното признаване, кредитите отпуснати на Дружеството се отчитат последователно през годините по тяхната номинална стойност.

Дружеството не се е съобразило с изискванията на СС 32 *Финансови инструменти* след първоначалното признаване на кредитите да ги отчете по тяхната амортизируема стойност. Причините за това са:

- Невъзможност за точна преценка при поставяне на определени параметри в моделите, като плащания по главницата, лихви, допълнителни такси и др.;
- Липса на ясно дефиниран погасителен план, което води до невъзможност да се прогнозира бъдещите парични потоци;
- Високата степен на сложност на такова динамично моделиране, което изисква преизчисляване на ефективната лихва към датата на всяка вноски.

В Националните стандарти за финансови отчети за малки и средни предприятия не е включен стандарт за Разходи по заеми и поради тази причина от 1 януари 2006г., Дружеството прилага разрешения алтернативен подход в МСС 23 *Разходи по заеми*. Разходи по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строителството или производството на един активи се включват в стойността на този актив. Такива разходи по заеми се капитализират като част от себестойността на актива, когато съществува вероятност те да доведат до бъдещи икономически изгоди за предприятието и разходите могат надеждно да се оценят.

Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, през който са извършени.

Информация за заемите на Дружеството е предоставена в Бележка 3.15.

Собствен капитал

Собственият капитал на дружеството се състои от:

Основен/записан капитал –представен по номинална стойност съгласно съдебно решение за регистрация, както и вноските на собствениците (съдружниците) съгласно дружествен договор, независимо от това дали са изцяло внесени по отношение на предприятията, за които не е необходимо вписване на капитала в търговския регистър.

Отписване на финансови активи и пасиви

Предприятието отписва изцяло или частично финансовите си инструменти (включително произтичащите от обезпечения) единствено когато договорените права или задължения по тях бъдат погасени. Погасяване (изцяло или частично) на договорени права или задължения, произтичащи от финансов инструмент, е налице при:

- а) реализиране на правата или уреждане на задълженията;
- б) отказ от правата или отменяне на задълженията;
- в) изтичане на срока за реализиране на правата или за уреждане на задълженията.

Обезценки на активи

Обезценки на активи се извършват съгласно изискванията на СС32 и СС36, регламентиращи отчитането на обезценка на различните видове активи. Съгласно СС 36, когато възстановимата стойност на актива спадне под балансовата (преносната) стойност на актива, предприятието отразява намаление на балансовата стойност до размера на възстановимата му стойност. Намалението се третира като загуба от обезценка. Загубата от обезценка на актив се признава веднага в отчета за доходите. Ако след извършена обезценка на актив неговата възстановима стойност превиши балансовата му стойност, се отразява възстановяване на загубата от обезценка - като текущ приход от дейността - до размера на предходната обезценка, която е била отразена като текущ разход за дейността.

Когато е невъзможно да се определи възстановимата стойност на отделен актив, предприятието определя възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който принадлежи и оценяваният актив.

При обезценка на дълготраен материален или нематериален актив, за който е създаден резерв от последваща оценка, загубата от обезценка се отразява в намаление на този резерв, което се оповестява в приложението. Ако загубата от обезценка е по-голяма от създадения резерв, превишението се отразява като текущ разход за дейността. Възстановяване на загуба от обезценка за активите по първо изречение не се допуска, когато загубата от обезценка през предходни периоди е отразена в намаление на резерва от последваща оценка. Възстановяване на загуба от обезценка се допуска само когато загубата от обезценка през предходни периоди е била отчетена като текущ разход и до размера на този разход.

Данъци

Текущи данъци от печалбата

Текущите данъчни активи и пасиви са тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия и предходни периоди и които не са платени/възстановени към датата на баланса.

Разходът за данък представлява сумата от текущия данък от печалбата, измененията на активите и пасивите по отсрочени данъци и преизчисленията, признати през текущия период на текущи данъци от печалбата за предходни периоди.

Текущият данък от печалбата представлява сумата на данъците от печалбата, които са определени като дължими/възстановими / по отношение на данъчната печалба/загуба/ за периода. Текущият данък се определя на базата на данъчната ставка в сила към датата на баланса.

Данъчната печалба/загуба/ е печалбата/загубата за периода, определена съгласно установените от действащото данъчно законодателство правила, на основата на която се определя размерът на дължимите /възстановимите/ данъци. Данъчната печалба загуба се определя и декларира с годишната данъчна декларация за съответния период.

Отсрочени данъци от печалбата

Пасиви по отсрочени данъци се признават по отношение на всички облагаеми временни разлики.

Активи по отсрочени данъци се признават за намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчни кредити. Активи по отсрочени данъци се признават до степента, до която е вероятно да има бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се използват намаляемите временни разлики, данъчната загуба или данъчния кредит.

Отсрочените данъци се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, когато активът се реализира или пасивът се уреди. Данъкът върху печалбата за 2010г. е 10%. Отсрочените данъци се признават като приход или разход и се включват в нетната печалба или загуба за периода, освен в случаите, когато данъците произтичат от операции или събития, признати директно в капитала

Промяна в активите или пасивите по отсрочени данъци възниква на основание на промяна в данъчните ставки, данъчното законодателство или очаквания начин на възстановяване на актива или уреждане на пасива. Промяната се отразява като увеличение/намаление на нетната печалба/загуба за периода, освен ако промяната касае отсрочени данъчни активи или пасиви отчетени директно в собствения капитал.

Активи и пасиви по отсрочени данъци се компенсират и се представят във финансовия отчет отделно от другите активи и пасиви.

Движението на отсрочените данъци е показано в Бележка 3.8.

Данък върху добовената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги, не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е приложимо; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

Доходи на персонала

Полагащите се суми за компенсируеми отпуски на персонала се отчитат като задължение и като разход, свързан с краткосрочните доходи на персонала. За ненадрупващите се компенсируеми отпуски предприятието не признава задължение и разход до момента на отпуската, тъй като трудовият стаж на персонала не увеличава размера на обезщетението.

Доходите при напускане, предоставяни на персонала, включват глобална сума, определена законодателно или чрез договорно или друго споразумение

Доходите при напускане не осигуряват на предприятието бъдещи икономически изгоди, поради което се признават за разход в момента на възникването им. Когато доходите при напускане станат изискуеми за повече от 12 месеца след датата на счетоводния баланс, се отчитат дисконтирани чрез коефициент.

Доходи на персонала при пенсиониране

Съгласно българското трудово законодателство, Дружеството като работодател, е задължено да изплати две или шест брутни месечни заплати на своите служители при пенсиониране, в зависимост от прослуженото време. В случай на сключен Колективен Трудов Договор размерът на изплатените обезщетения може да бъде и в по-големи размери от установените с Кодекса на труда. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране като използва актюерски метод на оценка. Актюерските печалби и загуби се признават като приход или разход, когато нетните кумулативни непризнати актюерски печалби или загуби в края на предходната отчетна година са превишавали 10% от настоящата стойност на задължението за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране. Актюерските печалби или загуби се признават за очаквания средно-оставащ брой години трудов стаж на персонала.

Разходите за минал трудов стаж се признават като разход на линейна база за средния срок, докато доходите станат безусловно придобити. До степента, до която доходите са вече безусловно придобити, незабавно след въвеждане или промени в плана за доходи при пенсиониране, Дружеството признава разхода за минал трудов стаж веднага.

Задължението за доходи на персонала при пенсиониране се състои от настоящата стойност на задължението за изплащане на тези доходи, намалена с непризнатите разходи за минал трудов стаж.

Предприятието няма политика за начисляване на дългосрочни доходи на персонала.

Свързани лица

Свързани лица - лицата са свързани, когато едното е в състояние да контролира другото или да упражнява върху него значително влияние при вземането на решения от финансово-стопански характер. Те могат да бъдат юридически и физически лица, в т. ч. управленски персонал. Сделки между свързани лица - прехвърляне на активи и/или на пасиви между свързани лица, без да е задължително прилагането на характерната за сделката справедлива цена

Информация за групата, към която принадлежи отчитащото се предприятие:

Наименование и седалище на предприятието – майка: „Райфайзен Пропърти Мениджмънт“ ГмбХ, Австрия

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под общо контрол на групата Райфайзен както следва:

Про Инвест Да Винчи България ЕООД
Райфайзенбанк (България) АД
Райфайзен Банк Интернешънъл АГ, Австрия
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ, Австрия
Арум-Хенделс ГмбХ, Австрия

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Транзакциите със свързани лица през 2010 г. са осъществени при ценова политика, неотклоняваща се от пазарните условия.

Информация за сделките между свързани лица е представена в **Бележка 3.17.**

Печалба, загуба за отчетния период. Извънредни статии

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за доходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако счетоводен стандарт изисква или позволява друго.

Печалбата или загубата за отчетния период включва:

- печалбата или загубата от обичайната дейност и
- извънредните статии.

В отчета за доходите се отчита общата сума на всички извънредни статии. Естеството и размерът на всяка извънредна статия се оповестява допълнително. Извънредните статии текущо се отчитат като извънредни приходи и извънредни разходи.

Като извънредни статии се представят:

- балансовата стойност на принудително отчуждените активи;
- балансовата стойност на отписаните активи и пасиви вследствие на природни и други бедствия;
- сумата на получените застрахователни обезщетения.

Когато естеството на приходните или разходните статии при определянето на печалбата или загубата от обичайната дейност е важно за обясняване на резултатите от дейността, естеството и размерът на такива статии се отразява отделно.

Разходи

Дружеството отчита текущо разходите за дейността по икономически елементи и след това същите се отнасят по функционално предназначение с цел формиране размера на разходите по направления и дейности. Принаването на разходите за разход за текущия период се извършва при начисляване на съответстващите им приходи.

Към разходите за дейността се отнасят и финансови разходи, които дружеството отчита и са свързани с обичайната дейност.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни разходи само такива разходи които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради което не се очаква да се повтарят често.

Разходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на платеното или предстоящо за плащане.

Информация за отчетените разходи е представена в **Бележките за Разходи и Финансови разходи.**

Приходи

Дружеството отчита текущо приходите от обичайната дейност по видове.

Принаването на приходите се извършва при спазване на приетата счетоводна политика за следните видове приходи:

- Приходи от продажба на стоки, продукция и други активи – при прехвърляне собствеността и предаване на съответните активи на купувачите.
- При извършване на краткосрочни услуги – при завършване на съответната услуга и приемане на работата от клиента.
- При дългосрочни услуги на базата на етап на завършен договор .
- Приходите от наеми се признават на времева база за срока на договора.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Към приходите от обичайна дейност за дружеството се отнасят и финансовите приходи.

Дружеството е приело счетоводна политика да отчита като извънредни приходи само такива приходи, които са ясно отграничени от обичайната дейност и поради това не следва да се повтарят често.

Приходите се отчитат на принципа на текущо начисляване. Оценяват се по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване.

Признатите за отчетния период приходи и разходи се включват в отчета за приходите и разходите при определяне на печалбата или загубата за отчетния период, освен ако друг стандарт изисква или позволява друго.

Информация за приходите е представена в Бележките за Приходи и Финансови приходи.

3.2. Приходи

	2010	2009
Приходи от наем	4 830	4 929
Приходи по префактуриране на комунални услуги	1 504	1 321
Приходи от префактурирани подобрения	77	-
Приходи от административно обслужване	41	24
Приходи от префакторирани разходи, ремонтни дейности и счетоводни услуги	-	11
Други	66	92
	6 518	6 377

3.3. Доходи на персонала

	2010	2009
Възнаграждения	127	134
Социални осигуровки	8	11
	135	145

Възнаграждения на Управителя

Общата сума на начислените възнаграждения, включени в разходите за персонала е както следва:

	2010	2009
Управител	98	83
	98	83

3.4. Разходи за външни услуги

	2010	2009
Суми по договор с подизпълнител	1 637	1 659
Пощенски, куриерски и далекосъобщителни услуги	28	11
Текущ ремонт	288	53
Правни услуги и консултантски услуги	37	53
Счетоводни и одиторски услуги	41	19
Рекламни дейности	2	
	2 033	1 795

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

3.5. Други разходи

Загуби от обезценка на:

	2010	2009
Търговски и други вземания	32	--
	<u>32</u>	<u>--</u>

3.6. Финансови разходи

	2010	2009
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	838	1 085
Такси и комисионни	25	29
Отрицателни валутни курсови разлики	1	2
	<u>864</u>	<u>1 116</u>

3.7. Финансови приходи

	2010	2009
Банкови сметки и депозити	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

3.8. Данъци от печалбата

Основните компоненти на разхода за данък от печалбата за годините, приключващи на 31 декември 2010 г. и 2009 г. са:

	2010	2009
Разход за текущ данък от печалбата	188	24
Разход за данък от печалбата, отчетен в ОПР	<u>188</u>	<u>24</u>

Приложимата ставка на корпоративния данък за 2009 г. е 10%. През 2010 г. приложимата данъчна ставка е 10 %.

Равнението между разхода за данък от печалбата и счетоводната печалба, умножена по приложимата данъчна ставка за годините, приключващи на 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г., е представено по-долу:

	2010	2009
Счетоводна печалба преди данъци	1 511	1 570
Разход за данък върху доходите по приложимата данъчна ставка от 10% за 2010 г. (2009 г.: 10%)	151	157
Приспаднати данъчни загуби		(169)
Разходи, непризнати за данъчни цели	44	36
Данъчен ефект от непризнат през текущия период дан.актив/пасив, възникнал през текущия отчетен период	(6)	
Други	(1)	
Разход за данък върху доходите	<u>188</u>	<u>24</u>

Дружеството ползва отстъпка съгласно чл. 92 от ЗКПО в размер на 1 % от годишния корпоративен данък, но не повече от 1000лв.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Отсрочените данъци към 31.12.2010 г. и 31.12.2009 г. са свързани със следното:

Временна разлика	31.12.2009		Движение на отсрочените данъци 2010 г.				31.12.2010	
			увеличение		намаление			
	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика	Данъчна основа	Временна разлика
Активи по отсрочени данъци								
Обезценка	-	-	32	3	-	-	32	3
Отписани вземания	-	-	32	3	-	-	32	3
Общо активи:	-	-	64	6	-	-	64	6
Отсрочени данъци (нето)	-	-	64	6	-	-	64	6

3.9. Имоти, машини и съоръжения

	Земи (терени)	Машини, оборудване и стопански инвентар	Разходи за придобиване	Общо
Отчетна стойност:				
На 1 януари 2009 г.	430	359	2 011	2 800
Придобити		22	109	131
Трансфери			(2 120)	(2 120)
На 31 декември 2009 г.	430	381	-	811
Придобити			362	362
На 31 декември 2010 г.	430	381	362	1 173
Амортизация:				
На 1 януари 2009 г.		282		282
Начислена амортизация за годината		25		25
На 31 декември 2009 г.		307		307
Начислена амортизация за годината		22		22
На 31 декември 2010 г.		329		329
Балансова стойност:				
На 1 януари 2009 г.	430	77	-	507
На 31 декември 2009 г.	430	74	-	504
На 31 декември 2010 г.	430	52	362	844

Разходите за придобиване на дълготрайни материали активи са свързани с подготвителен етап за изграждането на офис сграда ЕКСПО 2000 – етап 3. Дружеството предвижда да разруши офис сграда ЕКСПО 2000, фаза 0 и да започне строителството на офис сграда ЕКСПО 2000 – трети етап през 2011 година, с което да приключи цялостното изграждане на бизнес център ЕКСПО 2000.

3.11. Инвестиционни имоти

	Земя и сгради	Общо
Отчетна стойност:		
На 1 януари 2009 г.	24 593	24 593
Трансфери	2 140	2 140
На 31 декември 2009 г.	26 733	26 733
На 31 декември 2010 г.	26 733	26 733
Амортизация:		
На 1 януари 2009 г.	2 611	2 611
Начислена амортизация за годината	1 065	1 065
На 31 декември 2009 г.	3 676	3 676
Начислена амортизация за годината	1 073	1 073
На 31 декември 2010 г.	4 749	4 749
Балансова стойност:		
На 1 януари 2009 г.	21 982	21 982
На 31 декември 2009 г.	23 057	23 057
На 31 декември 2010 г.	21 984	21 984

3.12. Вземания

В хиляди лева

	31 декември 2010	31 декември 2009
Вземания от клиенти и доставчици	421	149
Вземания от предприятия в група	4	-
Други вземания	649	631
	1 074	780

Към 31.12.2010 г. Дружеството е извършило анализ на трудносъбираеми и несъбираеми вземания, в резултат на което вземания с номинална стойност 32 хил. лв. са изцяло обезценени.

Движението в натрупаната обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания е следното:

	Обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания
На 1 януари 2010 година	-
Призната	32
На 31 декември 2010 година	32

3.13. Парични средства

В хиляди лева

	31 декември 2010	31 декември 2009
Парични средства в банкови сметки	225	713
	225	713

3.14. Основен капитал и резерви

	2010	2009
Основен капитал		
	10	10
	10	10

Към 31 декември 2010 година дружествения капитал е с номинална стойност 10 хил. лева е 100 % собственост на "Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ". Капитала е разпределен в 200 /двеста/ дяла, всеки по 50 /петдесет/ лева.

3.15. Лихвоносни заеми и привлечени средства

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

В хиляди лева	31 декември 2010	31 декември 2009
Дългосрочни задължения		
Арум- Хенделс ГмбХ , Австрия 2/978/1411/01/03.06.2002	-	12 713
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, 2/978/2164/02/07.01.04	6 356	7 334
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ 2/978/2164/02/07.01.04 - допълнително споразумение от 04.10.2006	21 099	10 146
Допълнително споразумение от 13.12.2010		
Райфайзен Пропърти Мениджмънт 2/978/2164/01/22.10.03	1 956	2 210
	29 411	32 403

Условия и график за изплащане

В хиляди лева	Общо	До 1 година	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ 2/978/2164/02/07.01.04	6 356	-	-	-	6356
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ 2/978/2164/02/07.01.04 - допълнително споразумение от 04.10.2006	21 099	-	-	-	21 099
Райфайзен Пропърти Мениджмънт 2/978/2164/01/22.10.03	1 956	-	-	-	1 956
	29 411	-	-	-	29 411

Арум Хенделс ГмбХ , Австрия 2/978/1411/01/03.06.2002

Към 31.12.2008 във връзка със сключен Договор за заем Арум-Хенделс встъпва в правата на Кредитодател по Договорът за кредит – рег.номер 2/978/1411/01/03.06.2002. Максималната сума на кредита е 6,600,000 евро. Лихвата се определя на месечна база и представлява съответния EURIBOR плюс марж от 1.250% на година. Към 31.12.2010 г. кредитът е погасен.

Райфайзен Пропърти Мениджмънт 2/978/2164/01/22.10.03

Договорът за кредит с рег.номер 2/978/2164/01/22.10.2003 е сключен на 03.10.2003 г. между RPI Auslandsimmobilien Holding GmbH и Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД. Максималната сума на кредита е 600,000 евро и е с револвиращ период на изплащане. Срок на договора започва от 03.10.2003 г. и приключва на 30.09.2004 г. Върху заема няма да се начисляват лихви до 30.09.2006 г. Върху непогасената част от заема се начислява лихва, която се образува от съответния EURIBOR плюс една маржа 2% годишно. С допълнително споразумение #1 от 01.12.2004 г. се увеличава сумата на кредита с 400,000 евро и се променя срока на договора до 31.12.2005 г. Считано от 01.01.2009 г. размерът на кредита възлиза на 1,212,613.40 и върху непогасената част от него се начислява лихва на тримесечна база, представляваща съответния EURIBOR плюс марж от 1.250% на година.

Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия 2/978/2164/02/07.01.04

Договорът за кредит с рег.номер 2/978/2164/02/07.01.2004 е сключен на 29.12.2003 г. между Райфайзен Централбанк Австрия АГ, Виена и Експо 2000 Риъл Естейт, ЕООД. Максимална сума на кредита е 5,450,000 евро. Лихвата се определя на календарно тримесечие и представлява съответния EURIBOR плюс една маржа 3,35 % годишно. Начисляването на лихва започва от 31.03.2003 г.

На 04.10.2006 г. Дружеството сключва Споразумение за изменение и допълнение на Договора за заем от 29.12.2003 г., с което се увеличава размера на кредита от 5,450,000 евро на 11,350,000 евро и удължава периода на валидност на Договора от 30.06.2011 г. на 29.12.2016 г. Лихвата върху увеличението на кредита се определя на календарно тримесечие и представлява съответния EURIBOR плюс една маржа 2,85 % годишно. Начисляването на лихва започва от 30.11.2006 г.

На 13.12.2010 г. е сключено Споразумение за изменение и допълнение на Договора за заем от 29.12.2003 г., с което се увеличава размера на кредита от 11,350,000 евро на 17,350,000 евро.

Срокът на договорът определен със споразумението от 04.10.2006 г. не се изменя и валидността изтича на 29.12.2016 г.

Вземането произтичащо от договора за заем е обезпечено, чрез договор за залог от дата 17 август 2005 г. Дружеството залага в полза на РАЙФАЙЗЕН ЦЕНТРАЛБАНК АГ следните собствени активи:

1. Урегулиран поземлен имот с площ 17,067.35 кв.м.
2. Комплекс «ЕКСПО - 2000», с разгърната застроена площ от 7,282.10 кв.м, състоящ се от: двуетажна сграда с РЗП 2,867 кв.м.; едноетажна сграда с РЗП 764 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 2,242.60 кв.м.; триетажна сграда с РЗП 581.50 кв.м.; ресторант с РЗП 474 кв.м.; кафе с РЗП 90 кв.м. и мезонетен апартамент с РЗП 263 кв.м.
3. Офис сграда ЕКСПО 2000, с подземни гаражи, трафопост и кабели 10KV с обща РЗП 9,734.74 кв.м.

Според договор за особен залог на дружествени дялове от дата 17.08.2005 г. за обезпечаване вземане, произтичащо от Договора за заем от 29.12.2003г. в размер на 5,450,000 евро, Дружеството е учредило особен залог върху 200 дяла, с номинална стойност 50 лева всеки на обща стойност 10,000 лева.

Според Допълнително споразумение от дата 26.10.2006 г. към Договор за особен залог от 17 август 2005 г. за обезпечаване вземане, произтичащо от Допълнително споразумение от дата 04.10.2006г. към Договор за заем от 29.12.2003 г., Дружеството залага в полза на РАЙФАЙЗЕН ЦЕНТРАЛБАНК АГ притежаваните от Дружеството банкови сметки в Райфайзенбанк България ЕАД.

На 13.12.2010 г. е подписан Договор за изменение на Договора за заем, с което са променят условията по отпуснатия заем и се изменя фирменото наименование на Заложния кредитор на Райфайзен Банк Интернешанъл АГ. Допълнителното споразумение се сключва във връзка с обезпечаване на вземането на Заложния кредитор, произтичащо от Договор за заем, сключен на 29.12.2003 г., изменен с Договор за изменение на Договора за заем от 04.10.2006 г. и последващо изменен с договор за изменение на Договора за заем от 13.12.2010 г. между Заложния кредитор в качеството му на заемодател и Експо 2000 Риъл Естейт ЕООД, в качеството на заемополучател в общ размер на 17 350 000 евро и срок на окончателно погасяване на кредита 156 месеца, считано от дата на сключване на Договора за заем.

Дружеството изплаща заемите при наличие на парични средства по разплащателните му сметки. Поради невъзможност за точна преценка при поставяне на определени параметри в модела на заплащане, заемите са представени като дългосрочни, над 5 години.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

3.16. Търговски и други задължения

Търговските задължения на Дружеството са както следва:

В хиляди лева	31 декември 2010	31 декември 2009
Фърст Фасилити ЕООД	103	98
БТК ЕАД	3	4
Ти Пи Ей Хорвад	7	14
Весан ООД	11	11
ЧЕЗ Електро България АД	17	14
АТ инженеринг 2000 ООД	9	9
Алара 2000 ООД	2	2
Други	-	7
Клиенти по аванси, фактурирани през 2010г.	-	48
Мобилтел ЕАД	1	-
Софиягаз ЕАД	14	-
Тринити Корпорейт Сървисис ЕООД	2	-
Софийска вода АД	2	-
ITGA	27	-
	198	207

3.17. Оповестяване на свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с мажоритарния собственик и с предприятия под общ контрол на групата Райфайзен, а именно:

- Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия
- Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ
- Про Инвест Да Винчи /България/ ЕООД
- Райфайзенбанк България ЕАД
- Арум-ХенделсГмбХ, Австрия

Сума на неуредени салда със свързани лица (вкл. сделките с Членовете на органите на управление и административния персонал):

Свързано лице доставчик	Годината, приключваща на 31.12.2010 г.	Обезпечения/ Гаранции	Годината, приключваща на 31.12.2009 г.	Обезпечения/ Гаранции
Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ	76	-	-	-
Всичко задължения към свързани лица:	76	-	-	-

Свързано лице клиент	Годината, приключваща на 31.12.2010	Обезпечения/ Гаранции	Годината, приключваща на 31.12.2009	Обезпечения/ Гаранции
Про Инвест Да Винчи ЕООД	4	-	-	-
Всичко вземания от свързани лица:	4	-	-	-

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Сума на сделки със свързани лица (вкл. сделките с Членовете на органите на управление и административния персонал):

Приходи / продажби

Продажби на услуги	2010	2009
<i>В хиляди лева</i>		
Предоставяне на офис под наем – реализирани приходи от наем и сервизна такса		
/Райфайзен Банк АД/	2 254	2 134
Продажба на административни услуги	41	38
/Про Инвест Да Винчи ЕООД		
Всичко приходи от услуги :	2 295	2 172

Разходи / Покупки

Покупки на услуги	2010	2009
<i>В хиляди лева</i>		
Покупка на управленски и консултантски услуги	416	182
/Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ/		
Всичко покупки на услуги :	416	182

<i>В хиляди лева</i>	2010	2009
----------------------	-------------	-------------

Разходи за лихви

Арум- Хенделс ГмбХ , Австрия 2/978/1411/01/03.06.2002	238	320
Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, 2/978/2164/02/07.01.04	556	706
Райфайзен Пропърти Мениджмънт 2/978/2164/01/22.10.03	44	59
	838	1 085

<i>В хиляди лева</i>	31 декември 2010	31 декември 2009
----------------------	-----------------------------	-----------------------------

Задължения за лихви към свързани лица

Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, 2/978/2164/02/07.01.04	-	57
	-	57

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по обичайни пазарни цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени и уреждането им се извършва с парични средства. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

3.18. Потенциални задължения

След извършена ревизия по Закона за ДДС на 19.06.2008 г. е издаден ревизионен акт No. 2000801261/19.06.2008г., с който на Дружеството не е признато правото на приспадане на данъчен кредит и е начислен ДДС общо в размер на 1,891,426 лева. Начислени са и лихви за просрочие общо в размер на 192,945 лева. Същият е обжалван по административен ред и срещу предоставяне на банкова гаранция в размер на 1,313,000 лева е спряно принудителното изпълнение на вземането срещу Дружеството. Издаването на банковата гаранция е обезпечено с Договор за кредит от 10.07.2008 г. за срок от една година и в размер на 1,313,000 лева. С решение No.1878/18.12.2008 на Директор на Дирекция ОУИ ревизионния акт е отменен и е назначена нова ревизия. На база на консултиране с независими експерти Ръководството на Дружеството е преценило, че същото решение е незаконосъобразно и подава иск до Административния Съд срещу ревизионен акт No. 2000801261/19.06.2008г. и е образувано Дело 512 по описа на Административен съд –София град. С определение 56 от 17.06.2009 е отменен дадения по същество ход на Дело 512 по Описа на Административен съд –София град и е оставена без разглеждане жалбата на Експо 2000 Риък Естейт ЕООД. С частна жалба 11674/25.06.2009 горесцитираното определение е обжалвано пред Върховния Административен Съд.

Във връзка с решение No.1878/18.12.2008 на Директора на Дирекция ОУИ за назначаване на нова ревизия на Дружеството е издаден ревизионен доклад 902461/07.04.2009 потвърждаващ констатациите на РА No. 2000801261/19.06.2008г., като срока за възражение е удължен до 27.07.2009 и на 27.07.2009 в деловодството на ТД на НАП София град е внесено възражение 53-06-903/27.07.2009 срещу ревизионен доклад 902461/07.04.2009.

Във връзка с дадения ход на процедурите по обжалване на 09.07.2009 на органите по приходите е предоставен Анекс на банкова гаранция, издадена от ТБ Райфайзенбанк ЕАД, с което срокът на банковата гаранция е удължен до 10.01.2010. С Анекс към Договор за кредит е удължен и е срокът на Договора за кредит, обезпечаващ банковата гаранция до 10.01.2010г.

Според Определение No.11625/07.10.2009 на ВАС, решение No.1878/18.12.2008 на Директора на Дирекция ОУИ е обявено за нищожно и приема жалбата на дружеството за преразглеждане на констатациите на РА No. 2000801261/19.06.2008г. от Административния съд за редовна и процесуално допустима

Правни искиове

Срещу Дружеството няма заведени значителни правни искиове.

3.19 Потенциални вземания

Съгласно сключени договори за наем Дружеството обезпечава потенциални вземания от Наематели посредством получаване на депозити в размер на тримесечен наем и сервизна такса с включен ДДС на обща стойност към 31.12.2010г. – 673 хил.лева и банкови гаранции в полза на Дружеството в размер на 229 хил.евро.

Във връзка със сключен Договор за строителство на бизнес сграда ЕКСПО 2000 - втори етап на 05.09.2006г. между ЕКСПО 2000 Риъл Естейт ЕООД и АТ Инженеринг 2000 АД-София Дружеството удържа гаранция за добро изпълнение в размер на 398 хил. лева.

3.20. Политика за управление на финансовия риск

Основните финансови пасиви на Дружеството включват лихвоносни заеми и привлечени средства, и търговски задължения. Основната цел на тези финансови инструменти е да се осигури финансиране за дейността на Дружеството. Дружеството притежава финансови активи като например, търговски вземания и парични средства и краткосрочни депозити, които възникват пряко от дейността.

През 2010 г., както и през 2009 г., Дружеството не притежава и не търгува с деривативни финансови инструменти.

Основните рискове, произтичащи от финансовите инструменти на Дружеството са лихвен риск, ликвиден риск, валутен риск и кредитен риск. Политиката, която ръководството на Дружеството прилага за управление на тези рискове, е обобщена по-долу.

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

Лихвен риск

Дружеството е изложено на риск от промяна в пазарните лихвени проценти, основно, по отношение краткосрочните и дългосрочни си финансови пасиви с променлив (плаващ) лихвен процент. Политиката на Дружеството е да управлява разходите за лихви чрез използване на финансови инструменти, както с фиксирани, така и с плаващи лихвени проценти.

Ликвиден риск

Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има сключени договори за банкови кредити, предоставени от Райфайзен Банк Интернешанъл АГ, Австрия в размер на 14,037,518 евро, Райфайзен Пропърти Мениджмънт ГмбХ в размер на 1,000,000 евро.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

Годината, приключваща на 31 декември 2010 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Лихвоносни заеми и привлечени средства					29 411	29 411
Търговски и други задължения		198				198
Задължения към свързани лица		76				76

Годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

	На поискване	< 3 месеца	3-12 месеца	1-5 години	> 5 години	Общо
Лихвоносни заеми и привлечени средства					32 403	32 403
Търговски и други задължения		207				207

Валутен риск

Дружеството не е изложено на валутен риск, произтичащ от получени заеми и покупки или продажби, деноминирани във валути, различни от лева и евро.

Кредитен риск

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

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им стойност по баланса към 31 декември 2010 г.

3.21. Финансови инструменти

Справедливи стойности

Справедлива стойност е сумата, за която един финансов инструмент може да бъде разменен или

ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД

уреден между информирани и желаещи страни в честна сделка между тях, и която служи за най-добър индикатор за неговата пазарна цена на активен пазар.

Дружеството определя справедливата стойност на финансовите инструменти на база на наличната пазарна информация или ако няма такава, чрез подходящи модели за оценка. Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват активно на организирани финансови пазари, се определя на база на котираните цени „купува“ в края на последния работен ден на отчетния период. Справедливата стойност на финансови инструменти, за които няма активен пазар, се определя чрез модели за оценка. Тези модели включват използване на скорошни пазарни сделки между информирани, честни и желаещи страни; използване на текущата справедлива стойност на друг инструмент, със сходни характеристики; анализ на дисконтираните парични потоци или други техники за оценка.

Ръководството на ЕКСПО 2000 РИЪЛ ЕСТЕЙТ ЕООД счита, че справедливите стойности на финансовите инструменти, които включват парични средства и краткосрочни депозити, търговски и други вземания, лихвоносни заеми и привлечени средства, търговски и други задължения не се отличават от техните балансови стойности, особено ако те са с Дългосрочен характер или приложимите лихвени проценти се променят според пазарните условия.

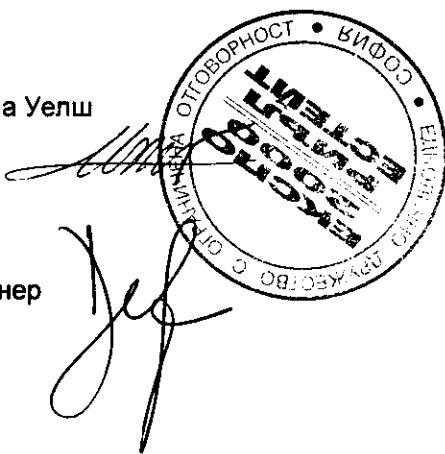
3.22. Събития след датата на баланса

На 16.05.2011 г. с протокол на едноличния собственик на капитала на "Експо 2000 Риъл Естейт" ЕООД е взето решение да бъде освободен Раймунд Маховец от длъжността управител и на негово място да бъде назначен Маг. Д-р Роланд Гевеслер.

Дата на съставяне:
06.06.2011 г.

Адина Людмила Уелш
Управител

Габриеле Дефнер
Управител




Пламена Желева Вълчева
Главен счетоводител