

Ключовия управленски персонал на Дружеството включва членовете съвета на директорите.

	2010 ‘000 лв	2009 ‘000 лв
Уинслоу Груп АД – реклама за обект „Уинслоу Гарднърс”	953	

22.3 Салда към края на годината

	2010 ‘000 лв	2009 ‘000 лв
Текущи активи		
Общо вземания от свързани лица		
Нетекущи пасиви		
Задължения към:		
- Прима Инвестмънтс Лимитед – заем	26 839	17 767
	26 839	17 767
Текущи пасиви		
Задължения към:		
- Яник Мекушин – по прекратен дог. За покупка на имот	28	
- Уинслоу Груп – по такса управление	80	380
	108	380

23 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с Борда на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска се осъществява от администрацията на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали влиянието на финансовите пазари.

23.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро и не излагат Дружеството на валутен риск. Дружеството има и заем в евро, който е използван за закупуването на инвестиционен имот и изграждането на строителството. Този заем се отчита по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. Дружеството има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните (над 6 месеца) парични потоци в чуждестранна валута.

23.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Към 31 декември 2010 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти, каквито са били и в предходната година.

23.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2010 ‘000 лв	2009 ‘000 лв
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Пари и парични средства	6 301	6 941
Предоставени аванси	737	438
Вземания от свързани лица		
Търговски вземания		
Данъчни вземания	2 746	459
Други вземания	96	7
Балансова стойност	9 880	7 845

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството е предоставило 4 232 хил. лева от наличните пари и парични средства като обезпечение по банкови заеми отпуснати от Райфайзенбанк АД.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики.

Балансовата стойност на финансовите активи с предоговорени условия, които иначе биха били с изтекъл падеж или обезценени е 0 лв (за 2009 г.: 0 лв).

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, необезпечени облигации и деривативни финансови инструменти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

23.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви

периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството не държи пари в брой и публично търгувани ценни книжа, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми.

Към 31 декември 2010 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2010 г.

	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 6 месеца '000 лв	От 6 до 12 месеца '000 лв	От 1 до 5 години '000 лв	Над 5 години '000 лв
Банкови заеми		2 651	34 187	-
Задължения към свързани лица	108		26 839	-
Търговски и други задължения	2 116			-
Авансови плащания от клиенти		6 360		-
Други текущи задължения	202			-
Общо	2 426	9 011	61 026	-

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2009 г.

	Краткосрочни		Дългосрочни	
	До 6 месеца '000 лв	От 6 до 12 месеца '000 лв	От 1 до 5 години '000 лв	Над 5 години '000 лв
Банкови заеми	2 582		13 584	-
Задължения към свързани лица	380		17 767	-
Търговски и други задължения	7 853	-	-	-
Авансови плащания от клиенти	-	7 987	-	-
Други текущи задължения	111			-
Общо	10 926	7 987	31 351	-

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

23.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2010 '000 лв	2009 '000 лв
Текущи активи		9 880	7 845
Търговски вземания			
Вземания от свързани лица			
Предоставени аванси		737	438
Данъчни вземания		2 746	459
Други вземания		96	7
Пари		6 301	6 941
Финансови пасиви	Пояснение	2010 '000 лв	2009 '000 лв
Нетекущи пасиви			
Заеми		61 026	31 351
Текущи пасиви		11 437	18 913
Заеми		2 651	2 582
Търговски задължения		2 116	7 853
Авансови плащания от клиенти		6 360	7 987
Краткосрочни задължения към свързани лица		108	380
Други текущи		202	111

24. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
 - да осигури адекватна рентабилност за акционерите.
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.

Дружеството определя коригирания капитал въз основата на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, намалени със суми, признати в собствения капитал, отнасящи се до хеджирания паричен поток.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	2010 ‘000 лв	2009 ‘000 лв
Собствен капитал	(2 115)	(371)
+ Субординиран дълг	26 839	17 767
Коригиран капитал	<u>24 724</u>	<u>17 396</u>
Дълг	45 624	33 933
- Парични средства	(6 301)	(6 941)
Нетен дълг	<u>39 323</u>	<u>26 992</u>
Съотношение на коригирания капитала към нетния дълг	<u>1:1.59</u>	<u>1:1.55</u>

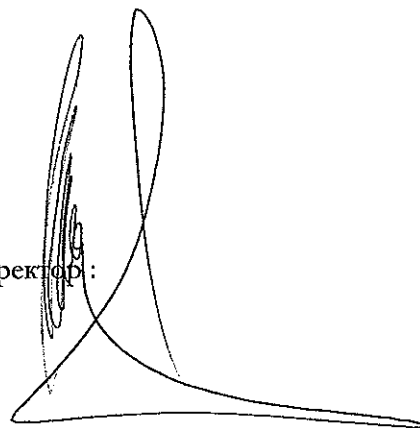
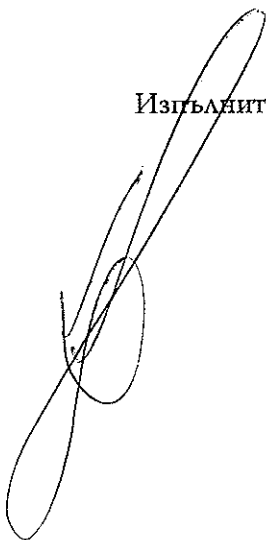
24 Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на финансовия отчет,2011 г.

Съставител :



Изпълнителен директор :



24 януари 2011 година