

Финансов отчет

Сердика 2009 ЕООД

31 декември 2009 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	2
Отчет за финансовото състояние	4
Отчет за всеобхватния доход	5
Отчет за промените в собствения капитал	6
Отчет за паричните потоци	7
Пояснения към финансовия отчет	8

Сердика 2009 ЕООД

Годишен доклад за дейността

2009 г.

Дружество „Сердика 2009“ е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност на 18.12.2009 г.

Седалището и адресът на управление на дружеството са: гр.София, район Триадика, п.к.1000, ул.“Кърниградска” №19.

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, разпореждане, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на изграждането и управлението на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от българските закони.

Дружеството е учредено чрез непарична вноска от „София Сентрал Парк“ ЕАД. Към 31.12.2009 г. по силата на нотариално заверен договор за прехвърляне на дялове от 23.12.2009 г. едноличен собственик на капитала е „Алфа Финанс Холдинг“ АД.

Основният капитал на дружеството е 15 500 000 лв, разпределен в 15 500 000 равни дяла, всеки един от тях на стойност 1 /един/ лев, формиран от непарична вноска, оценена в съответствие с Търговския закон от три вещи лица.

Непаричната вноска включва следните собствени на едноличния собственик на капитала активи:

½ идеална част от правото на собственост на трафопост, Урегулиран поземлен имот /УПИ/ VI-1408, Административна сграда с офиси и магазини, ресторант, кафене и подземни гаражи с 3 подземни нива, както и всички системи и съоръжения, които са неделима част от Административна сграда с офиси, магазини и подземни гаражи.

Дружеството се управлява от Юри Богомилов Катанов.

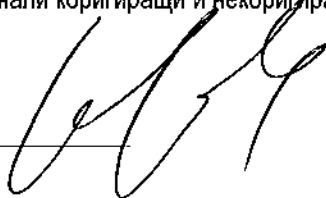
Юри Богомилов Катанов участва в управлението на следните дружества:

- „Банкя Дивелопмънтс“ ЕООД,
- „Ивента ДМС“ АД,
- „Алфа Пропърти Мениджмънт“ ЕАД,
- „Алфа Кредит Мениджмънт“ АД,
- „Панорама Сити“ ЕАД,
- „Алфа Телеком“ ЕАД,
- „Бета Сървисиз“ АД,

„Екоагро Сервисиз“ ЕООД,
„Екоагро Проджект“ АД,
31 декември 2009 г.

- „Тина Парк“ АД,
- „Пиринхарт“ АД,
- „Пиринхарт Асетс“ ЕАД,
- „Алфа Дивелопмънтс“ ЕАД,
- „Спектър Нет“ АД,
- „Екоагро Сервисиз“ ЕООД,
- „Еко агро Проджект“ АД,
- „Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт“ ЕООД,
- „София Централ парк“ ЕАД,
- „Сердика 2009“ ЕООД,
- „Пиринленд Инвестмънтс“ ЕАД,
- „Лендмарк Пропърти България“ ЕАД,
- „Лендмарк Холдинг“ АД,
- „Вилно селище Аклади“ ЕООД,

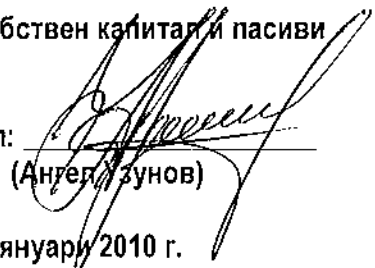
Не са възникнали коригиращи и некоригиращи събития след датата на съставяне на баланса.



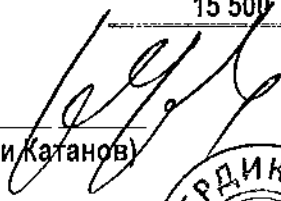
Юри Катанов
Управител

Отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2009 '000 лв.
Нетекущи активи		
Инвестиционни имоти	5	15 500
Нетекущи активи		<u>15 500</u>
Общо активи		<u>15 500</u>
Собствен капитал		
Основен капитал	6	15 500
Общо собствен капитал		<u>15 500</u>
Пасиви		<u>-</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>15 500</u>

Изготвил: 
(Ангел Зунов)

Дата: 26 януари 2010 г.

Управител: 
(Юри Катанов)



Отчет за всеобхватния доход

	2009 '000 лв.
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност	-
Печалба/(Загуба) преди данъци	-
Разходи за данъци върху дохода	-
Печалба/(Загуба) за годината	-
Друг всеобхватен доход за годината	-
Общо всеобхватен доход за годината	-

Изготвил:

(Ангел Лузов)

Дата: 26 януари 2010 г.

Управител:

(Юри Катанов)



Отчет за промените в собствения капитал

	Основен капитал '000 лв.	Общо собствен капитал '000 лв.
Салдо към 1 януари 2009	-	-
Емисия на основен капитал	15 500	15 500
Сделки със собственици	15 500	15 500
Печалба/(Загуба) за годината	-	-
Друг всеобхватен доход за годината	-	-
Общо всеобхватен доход за годината	-	-
Салдо към 31 декември 2009	15 500	15 500

Изготвил:

(Ангел Узунев)

Дата: 26 януари 2010 г.

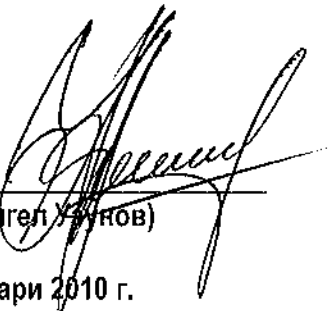
Управител:

(Юри Катанов)



Отчет за паричните потоци

	2009 '000 лв.
Оперативна дейност	
Паричен поток от оперативна дейност	-
Инвестиционна дейност	
Паричен поток от инвестиционна дейност	-
Финансова дейност	
Паричен поток от финансова дейност	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	-
Пари и парични еквиваленти в края на годината	-

Изготвил: 
(Ангел Узунов)

Дата: 26 януари 2010 г.

Управител: 
(Юри Катанов)



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Основната дейност на „Сердика 2009“ ЕООД се състои в придобиване, разпореждане, управление и маркетинг на недвижими имоти, строителство и финансиране на изграждането и управлението на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от българските закони.

Дружеството е регистрирано като еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр.София, район Триадница, ул."Кърниградска" №19.

Управител ва дружеството е Юри Богомилов Катанов.

В дружеството няма назначен персонал към 31.12.2009г

Крайният собственик на Групата е дружество „Алфа Финанс Холдинг“ АД, регистрирано в СГС.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Периодът, за които е представен финансовият отчет обхваща периода от датата на учредяване 23.12.2009 г. до края на годината 31.12.2009 г.

Финансовият отчет е одобрен за публикуване от ръководството на 28 януари 2010 година.

3. Счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти“;
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми" (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 "Консолидирани и индивидуални финансови отчети" (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне" (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги“;
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти“;

- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие“;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти“;
- КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция“;
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователи договори“ (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на внедрени деривативи“ (коригиран).

Предприятието възниква и стартира дейността си в края на 2009 год. ,поради което измененията в цитираните счетоводни стандарти не е довело до промяна на счетоводното третиране на стопанските процеси.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 3 „Бизнес комбинации“ (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Стандартът е приложим проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.. Новият стандарт въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“ (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Преработеният стандарт въвежда промени в изискванията за счетоводно отчитане на загуба на контрол над дъщерно предприятие и на промени в участието на Дружеството в дъщерни предприятия. Тези промени ще бъдат приложени перспективно в съответствия с изискванията на преходните разпоредби и следователно не са отразени в настоящия финансов отчет на Дружеството.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците“ (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденди на собствениците си в качеството им на собственици.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти“ (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получател, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи“.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в един отчет.

Данните за 2009 г. са представени без сравнителен период, тъй като дружеството е учредено в края на 2009 г. и няма съпоставима финансова информация от предходни отчетни периоди.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;

- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.4.1. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви и разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи“.

4.7. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намапена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

4.8. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждане.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.8.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи“, „Финансови приходи“ или „Други финансови позиции“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи“.

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други разходи“.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени при първоначалното им признаване като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Активите от тази категория се оценяват по справедлива стойност, чийто изменения се признават в печалбата или загубата. Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от транзакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на активен пазар.

Инвестиции, държани до падеж

Инвестиции, държани до падеж, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа, различни от кредити и вземания. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. При наличието на обективни доказателства за обезценка на инвестицията на базата на кредитен рейтинг, финансовите активи се оценяват по настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията, включително загубата от обезценка, се признават в печалбата или загубата.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са недеривативни финансови активи, които са определени като финансови активи на разположение за продажба или не спадат към нито една от останалите категории финансови активи. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за собствения капитал, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от собствения капитал в печалбата или загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Лихви, изчислени по метода на ефективната лихва, и дивиденди се признават в печалбата или загубата като „финансови приходи“. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в

печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

4.8.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения и задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на съдружниците.

4.9. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца.

4.11. Собствен капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представят отделно в отчета за собствения капитал.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу.

4.12.1. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка.

5. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сграда, които се намират в гр. София, кв. Малинова Долина, които се държат с цел получаване на приходи от наем.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	'000 лв.
Брутна балансова стойност	
Салдо към 1 януари 2009 г.	-
Новопридобити активи:	-
- чрез апорт на активи	15 500
Салдо към 31 декември 2009 г.	15 500
Амортизация	
Салдо към 1 януари 2009 г.	-
Начислена през периода	-
Салдо към 31 декември 2009 г.	-
Балансова стойност към	
31 декември 2009 г.	15 500

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 15 500 000 лв.

Върху имотите е учредена ипотека в полза на Алфа Банк България по силата на договор за кредит между банката и първоначалния едноличен собственик на капитала.

За 2009 г. не са отразени приходи и преки оперативни разходи.

6. Собствен капитал

6.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 15 500 000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

Дружеството е учредено чрез непарична вноска от „София Сентрал Парк“ ЕАД. Към 31.12.2009 г. по силата на нотариално заверен договор за прехвърляне на дялове от 23.12.2009 г. едноличен собственик на капитала е „Алфа Финанс Холдинг“ АД.

7. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Дружеството е осъществила следните инвестиционни сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци:

- Дружеството е придобила инвестиционни имоти в размер на 15 500 хил.лв. чрез апорт при учредяването си.

8. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

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

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от управителя. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

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.

8.1. Анализ на пазарния риск

8.1.1. Валутен риск

За да намали валутния риск, Дружеството ще следи паричните потоци, които не са в български лева, и сключва форуърдни договори, които не противоречат на политиката на Дружеството за управление на риска.

8.1.2. Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2009 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти.

8.2. Анализ на ликвидния риск

Дружеството ще посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност.

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството ще отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания, като следи наличните парични ресурси и търговски вземания да не надвишават значително текущите нужди от изходящ паричен поток.

9. 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 собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.
-