

ВИТОША ГАРДЪНС ЛИМИТИД ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2012 година

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовия отчет	6

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2012	2011
Активи			
Имоти, машини, съоразения и оборудване	12	243	304
Общо нетекущи активи		<u>243</u>	<u>304</u>
Материални запаси	13	22,615	23,800
Търговски и други вземания	14	2,493	3,146
Разходи за бъдещи периоди		2	16
Парични средства и еквиваленти	15	56	31
Общо текущи активи		<u>25,166</u>	<u>26,993</u>
Общо активи		<u>25,409</u>	<u>27,297</u>
Собствен капитал и пасиви			
Регистриран капитал	16	500	500
Нерегистриран капитал	16	6,850	-
Печалби и загуби		(7,652)	(5,861)
Общо собствен капитал		<u>(302)</u>	<u>(5,361)</u>
Пасиви			
Текущи пасиви			
Заеми и привлечени средства	17	24,200	31,142
Търговски и други задължения	18	1,177	981
Клиенти по аванси		334	535
Общо текущи пасиви		<u>25,711</u>	<u>32,658</u>
Общо пасиви		<u>25,711</u>	<u>32,658</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>25,409</u>	<u>27,297</u>

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.




Тсахи Табакман
Управител



Михаела Джурова
Финансов директор

Отчет за всеобхватния доход
за годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2012	2011
Приходи от продажби	6	1,149	3,346
Други приходи	7	217	163
Отчетна стойност на продажбите	7	(1,012)	(3,035)
Административни разходи	8	(674)	(900)
Разходи за амортизации	12	(75)	(7)
Други разходи	9	(152)	(9)
Печалба / (Загуба) от оперативна дейност		(547)	(442)
Финансови Приходи	10	118	141
Финансови разходи	10	(1,362)	(1,558)
Нетни финансови разходи		(1,244)	(1,417)
Печалба / (Загуба) преди данъци		(1,791)	(1,859)
Разходи за данъци		-	-
Загуба за периода		(1,791)	(1,859)
Друг всеобхватен доход		-	-
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
Общо всеобхватен доход за периода		(1,791)	(1,859)

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител



Михаела Джурова
Финансов директор



Отчет за промените в собствения капитал
за годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

Бел.	Регистриран капитал	Нерегистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2011	500	-	(4,002)	(3,502)
Общо всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода	-	-	(1,859)	(1,859)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(1,859)	(1,859)
Баланс на 31 декември 2011	500	-	(5,861)	(5,361)
Общо всеобхватен доход за периода				
Загуба за периода	-	-	(1,791)	(1,791)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	-	(1,791)	(1,791)
Сделки със собствениците, отчетени в собствения капитал				
Трансфер на капитал съгласно решение на собственика	-	6,850		6,850
Общо сделки със собствениците	-	6,850	-	6,850
Баланс на 31 декември 2012	500	6,850	(7,652)	(302)

Бележките на страници от 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
УправителМихаела Джурова
Финансов директор

Отчет за паричните потоци
за годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2012	2011
Парични потоци от оперативна дейност			
Нетна загуба за годината		(1,791)	(1,859)
Корекции за:			
Разходи за амортизации		75	7
Нетни финансови разходи	10	1,244	1,417
		(472)	(435)
Изменение на:			
- материалните запаси	13	1,185	2,905
- търговски и други вземания	14	653	(580)
- разходи за бъдещи периоди		(14)	(28)
- търговски и други задължения	18	196	281
- клиенти по аванси		(201)	(452)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		1,347	1,691
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на активи		(2)	-
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		(2)	-
Паричен поток от финансова дейност			
Получени заеми	17	1,232	1,752
Изплатени заеми	17	(1,632)	(2,387)
Получени лихви	10	118	141
Изплатени лихви	10	(1,029)	(1,188)
Платени други финансови разходи	10	(9)	(5)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(1,320)	(1,687)
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		25	4
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		31	27
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	13	56	31

Бележките на страници 6 до 27 са неразделна част от този финансов отчет.

Тсахи Табакман
Управител



Михаела Джурова
Финансов директор

Съдържание	Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7
2. База за изготвяне	7
3. Значими счетоводни политики	8
4. Определяне на справедливи стойности	15
5. Управление на финансовия риск	15
6. Приходи от продажби	18
7. Други приходи	18
8. Административни разходи	18
9. Други разходи	18
10. Финансови приходи и финансови разходи	19
11. Разходи за данъци	19
12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване	20
13. Материални запаси	20
14. Търговски и други вземания	21
15. Пари и парични еквиваленти	21
16. Капитал и резерви	21
17. Заеми и привлечени средства	21
18. Търговски и други задължения	22
19. Вземания по финансов лизинг	22
20. Финансови инструменти	23
21. Сделки със свързани лица	26
22. Събития след датата на баланса	27

1. Статут и предмет на дейност

Витоша Гардънс Лимитид ЕООД ("Дружеството") е еднолично дружество с ограничена отговорност със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е гр. София, р-н Красно село, ж.к. Лагера, ул."Добротица Деспот" бл.41, партер. Дружеството е учредено на 23 март 2006г.

Основната дейност на Дружеството е строителство, ремонт и вътрешен дизайн, търговия с недвижими имоти, откриване и експлоатация на хотели, търговски комплекси, магазини, заведения за обществено хранене и офис сгради, търговско представителство на български и чуждестранни юридически или физически лица и маркетингова дейност в областта на недвижимите имоти.

Едноличният собственик на дружеството е Афи Юрп Н.В. (Afi Europe N.V.), дружеството, регистрирано съгласно законодателството на Холандия и притежава 100% от дяловете на Дружеството.

2. База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз (ЕС).

Финансовия отчет, изготвен за годината, приключваща на 31 декември 2012, е одобрен от ръководството на Дружеството на 20 май 2013 г.

(б) База за измерване

Финансовите отчети са изготвени на база принципа на историческата стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

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

(г) Използване на оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет според МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период, и в бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

(д) Действащо предприятие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики, представени по-долу, са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

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

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Непарични активи и пасиви в чуждестранна валута, които се оценяват по историческа цена, се превалутират във функционалната валута по курса на датата на сделката. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен следните разлики, които се признават в друг всеобхватен доход при превалутирането на:

- капиталови инструменти на разположение за продажба (освен при обезценка, когато валутните курсови разлики признати в друг всеобхватен доход се рекласифицират в печалби и загуби); или
- отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, доколкото хеджингът е ефективен.

От 1 януари 1999 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

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

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

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

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, пари и парични еквиваленти.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(б) Финансови инструменти (продължение)****(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)*****Заеми и вземания***

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка.

Пари и парични еквиваленти

Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко от датата на придобиване, които са свързани с незначителен риск от промяна в справедливата им стойност и се използват от Дружеството за управление на краткосрочни ангажименти.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) Собствен капитал

Собственият капитал е представен по номиналната стойност на издадените и изцяло платени от собственика дялове. Всички приходи над номиналната стойност се записват в премийния резерв.

(в) Материални активи**(i) Материални активи**

Материални активи, придобити от Дружеството, имащи определен полезен живот, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупана амортизация и загуби от обезценки.

(ii) Последващи разходи

Последващи разходи се капитализират само когато увеличават бъдещата икономическа полза от специфичния актив, за който се отнасят. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(в) Материални активи (продължение)****(iii) Амортизация**

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Оборудване и обзавеждане 6,67 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Мебели и интериор 4 години
- Компютърна техника 3 години

(г) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив.

Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг и те не се признават в отчета за финансовото състояние на Дружеството.

(д) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно претеглена цена за материали и незавършено производство. В случая на произведена продукция, себестойността също така включва разходи за труд, социални осигуровки и разходи за амортизация. Тези разходи се разпределят върху продукцията на базата на нормален производствен капацитет. Себестойността може да включва печалби и загуби рекласифицирани от друг всеобхватен доход от хеджиране на парични потоци отговарящ на условията за покупки на материални запаси в чуждестранна валута. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

(е) Обезценка**(i) Не-деривативни финансови активи**

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали съществуват обективни доказателства че е обезценен. Един финансов актив е обезценен ако има обективни доказателства за обезценка в резултат от едно или повече събития, възникнали след първоначалното признаване на актива, и това събитие на загуба е засегнало очакваните бъдещи парични потоци от този актив, което може да бъде надеждно оценено.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(е) Обезценка (продължение)****(i) Не-деривативни финансови активи (продължение)**

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност (заеми и вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа), както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като се групирани заедно активи, със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

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

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, различни от инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или обект, генериращ парични потоци (ОГПП), част от която е той, превишава неговата възстановима стойност.

Възстановимата стойност на актив или ОГПП, е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и риска специфичен за актива или за ОГПП. За целта на теста за обезценка, активи, които не могат да бъдат тествани индивидуално, се групират заедно в най-малката възможна група активи, генерираща парични постъпления от продължаваща употреба, които са в голяма степен независими от паричните постъпления от други активи или ОГПП.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(е) Обезценка (продължение)****(ii) Не-финансови активи (продължение)**

Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(ж) Провизии

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

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(з) Приходи**(i) Приходи от продажба на стоки**

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществуват убедителни доказателства, обикновено под формата на изпълнен договор за продажба, че същественият риск от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават продажбите.

Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба. При продажба на дървен материал и изделия от хартия, прехвърляне обикновено се случва, когато продуктът е постъпил в склада на клиента, но за някои международни превози прехвърляне възниква при товаренето на стоките на съответния превозвач в пристанището на продавача. Обикновено за такива продукти купувачът няма право на връщане. При продажба на някои продукти, трансфер настъпва след получаване от клиента.

(ii) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема. Приходи от наем от дадени за пренаемане от Дружеството имоти се признават като други приходи.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(и) Финансови приходи и разходи**

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджингови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котиран/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

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

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

(ii) Данъци

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

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

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

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

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

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

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период, завършващ на 31 декември 2012 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК:

- Промени в МСФО 7 Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия и, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Дружеството не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.
- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност предоставя единен източник на насоки за това как се оценява справедлива стойност, и заменя насоките за определяне на справедлива стойност, които в момента са разпръснати в различните МСФО. С малки изключения, МСФО 13 се прилага когато оценяване или оповестяване на справедливата стойност се изисква или допуска от друг стандарт. Дружеството в момента преглежда своите методологии за определяне на справедливите стойности (виж Бележка 4). МСФО 13 се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква МСФО 13 да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като ръководството счита, че методите и допусканията използвани текущо за оценяване на справедлива стойност съответстват на МСФО 13.
- Промени в МСС 1 Представяне на позиции от друг всеобхватен доход се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 юли 2012 г. Ефектът от първоначалното прилагане на промените ще зависи от специфичните позиции от друг всеобхватен доход към датата на първоначално прилагане. Промените не са релевантни за финансовия отчет на Дружеството, тъй като Дружеството няма друг всеобхватен доход.
- Променен МСС 19 Доходи на наети лица се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г., ако Дружеството беше приложило по-рано промените от 1 януари 2012 г. Промените не са релевантни за финансовия отчет на Дружеството, тъй като Дружеството няма планове с дефинирани доходи.
- Промени в МСС 12 Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведат до промяна в счетоводната политика.
- Промени в МСС 32 Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.

3. Значими счетоводни политики (продължение)**(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)**

- Разяснение КРМСФО 20: *Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като няма дейности по разкриване за надземна мина.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет.

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

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

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9* (издадени октомври 2010) е приложим от 1 януари 2015 г. и може да промени класификацията и оценката на финансови инструменти.
- Изменения в МСФО 1 *Заеми отпуснати от правителство* са приложими от 1 януари 2013 г.
- Подобрения в МСФО 2009-2011 са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 *Насоки по преминаване* са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 *Инвестиционни дружества* са приложими от 1 януари 2014 г.

4. Определяне на справедливите стойности

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

(i) Търговски и други вземания

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

5. Управление на финансовия риск**Преглед**

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

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

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Преглед (продължение)

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

Основни положения за управление на риска

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството.

Ръководството носи цялостната отговорност за създаването и контрола на управлението на риска на Дружеството. Създадени са политики на Дружеството за управление на риска с цел идентифициране и анализиране на рисковете, пред които се изправя Дружеството, определяне на подходящи лимити на риск и контроли, и извършване на мониторинг върху рисковете и придържане към лимитите. Политиките и системите за управление на риска се проверяват редовно, за да отразяват измененията в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или ответна страна по финансов инструмент не спази своите договорни задължения, и възниква главно от вземанията на Дружеството от клиенти.

Търговски вземания

Експозицията на Дружеството към кредитен риск се влияе главно от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Чрез кредитната политика всеки нов клиент се анализира индивидуално преди да се предложат стандартните условия и срокове на плащане към Дружеството. В допълнение към това във всички случаи се изисква плащане на задатък по договорите за покупко-продажба, като обезпечение за изпълнение на договорните ангажменти.

Инвестиции

Дружеството е ограничило експозицията си към кредитен риск чрез инвестиране само в банкови депозити с падеж, по-кратък от 90 дни.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя финансови гаранции само с решение на собственика.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да може да изпълни своите финансови задължения, когато те станат дължими. Подходът на Дружеството за управляване на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че то винаги има достатъчно ликвидни средства, за да изпълни своите задължения, когато станат дължими при нормални и при извънредни обстоятелства, без да се понесат неприемливи загуби или да се рискува увреждане на репутацията на Дружеството.

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия.

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

(i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения.

Пазарен риск

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

Управление на капитала

Политиката на управителение на Дружеството е да поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Не е имало промени в подхода на управление на капитала през годината.

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи от продажби

В хиляди лева

	2012	2011
Брутни приходи от продажби	1,149	3,346
Отчетна стойност на продажбите	(1,012)	(3,035)
	<u>137</u>	<u>311</u>

Дружеството притежава жилишна сграда, която се намира на адрес: гр. София, ж.к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев“. През 2012г. реализираните приходи са от продажба на 5 апартамента, които са предадени във владение на собствениците им. През 2011 г. са признати като приход 14 апартамента.

7. Други приходи

В хиляди лева

	2012	2011
Приходи от продажба на трафопост	230	-
Балансова стойност на трафопост	(230)	-
Приходи от наеми	195	157
Други приходи	22	6
	<u>217</u>	<u>163</u>

8. Административни разходи

В хиляди лева

	2012	2011
Реклама и маркетинг	(63)	(164)
Разходи по поддръжка	(126)	(124)
Разходи за одит и правни услуги	(19)	(41)
Разходи за местни данъци и такси	(126)	(177)
Управленски услуги	(270)	(328)
Комунални разходи	(43)	(57)
Други разходи	(27)	(9)
	<u>(674)</u>	<u>(900)</u>

9. Други разходи

В хиляди лева

	2012	2011
Разходи за данъци, такси, глоби	18	7
Разходи за включване към електроразпределителна система	124	-
Непризнати разходи	1	1
Други разходи	9	1
	<u>152</u>	<u>9</u>

Бележки към финансовия отчет (продължение)

10. Финансови приходи и финансови разходи

<i>В хиляди лева</i>	2012	2011
Приходи от лихви	118	141
Финансови приходи	118	141
Разходи за лихви	(1,354)	(1,553)
Разходи за банкови такси	(6)	(3)
Загуба от промяна на валутните курсове	(2)	(2)
Финансови разходи	(1,362)	(1,558)
	(1,244)	(1,417)

11. Разходи за данъци

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

Към 31 декември 2012 г. Дружеството има непризнат данъчен актив по отношение на данъчни загуби за пренасяне в размер на 434 хил.лв., тъй като няма сигурност дали ще генерира достатъчно бъдещи облагаеми печалби, които да намалят актива. Дружеството има следните данъчни загуби за пренасяне:

Краен срок на ползване	Данъчна загуба за пренасяне
<i>В хиляди лева</i>	
2013	704
2014	1,177
2015	1,487
2016	443
2017	530
	4,341

Бележки към финансовия отчет (продължение)

12. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

<i>В хиляди лева</i>	Транспортни средства	Компютърна техника	Мебели и интериор, оборудване и обзавеждане	Други активи	Общо
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2011	46	13	220	2	281
Придобити активи	-	-	74	1	75
Салдо към 31 декември 2011	46	13	294	3	356
Салдо към 1 януари 2012	46	13	294	3	356
Придобити активи	-	-	20	2	22
Продадени активи	(46)	-	(5)	-	(51)
Салдо към 31 декември 2012	-	13	309	5	327
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2011	31	13	-	1	45
Амортизация за годината	7	-	-	-	7
Салдо към 31 декември 2011	38	13	-	1	52
Салдо към 1 януари 2012	38	13	-	1	52
Амортизация за годината	5	-	69	1	75
Амортизация продадени активи	(43)	-	-	-	(43)
Салдо към 31 декември 2012	-	13	69	2	84
Балансова стойност					
Към 31 декември 2011	8	-	294	2	304
Към 31 декември 2012	-	-	240	3	243

13. Материални запаси

<i>В хиляди лева</i>	2012	2011
Салдо към 1 януари	23,800	26,773
Други изменения	194	373
Себестойност на продадени материални запаси	(1,149)	(3,346)
Себестойност на продаден трафопост	(230)	-
Салдо към 31 декември	22,615	23,800

Материалните запаси включват проект за изграждане на жилищни сгради, съгласно който са изградени 144 апартамента, намиращи се в ж. к. Кръстова вада, ул. „Димитър Манчев”, София. Проектът е завършен през 2009 г. и Дружеството започва да реализира приходи от продажби. Към 31 декември 2012 г. са продадени 39 апартамента.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

14. Търговски и други вземания

В хиляди лева	Бел.	2012	2011
Търговски вземания		303	602
Търговски вземания от свързани лица	21	64	29
Вземания по финансов лизинг	19	1,429	2,045
Блокирани парични средства		686	734
Доставчици по аванси		4	14
Други вземания		7	8
		<u>2,493</u>	<u>3,432</u>

15. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	2012	2011
Парични средства в брой	4	-
Парични средства в банки	<u>52</u>	<u>31</u>
	<u>56</u>	<u>31</u>

16. Капитал и резерви

Регистрираният капитал на Дружеството към 31 декември 2012, възлиза на 500 хил. лв. и представлява 50 дяла с номинална стойност 10 хил. лв. всеки. Дружеството се притежава 100% от холандското дружество АФИ Юрп Н.В. На 18 октомври 2012 година едноличният собственик на Дружеството взема решение за увеличение на капитала с допълнителни вноски в размер на 6,850 хил.лв. чрез трансфер на дълг в капитал. Формалната процедура за регистриране в Търговският регистър на това увеличение на капитала завърши с вписване на 01 февруари 2013 година, с което регистрираният капитал на Дружеството се увеличи на 7,350 хил.лв. и се разпредели на 735 дяла с номинална стойност 10 хил. лв. всеки.

17. Заеми и привлечени средства

Настоящата бележка предоставя информация относно договорните условия и срокове по лихвените заеми на Дружеството. За повече информация относно експозицията на Дружеството на лихвен риск, валутен риск и ликвиден риск вижте бел. 20 Финансови инструменти.

Обезпечен кредит, предоставен от Юробанк България.

На 1 август 2007 година Дружеството е сключило Договор за заем с И Еф Джи Прайвит Банк (Люксембург) СА за сумата от 12.1 милиона Евро. Кредитът е инвестиционен с цел изграждане и въвеждане в експлоатация на жилищния комплекс Витоша Тюлип, състоящ се от 10 сгради с общо 144 апартамента, СПА център и подземни паркоместа. С договор за прехвърляне на вземания от 23 декември 2011 кредитор на Дружеството става Юробанк И Еф Джи България АД. Към 31 декември 2012 година лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 4,8%.

На 9 януари 2013 година Дружеството подписва допълнително споразумение, съгласно което считано от 30 декември 2012 година, погасителният план е променен чрез промяна на крайната дата на издължаване на кредита от 31 декември 2012 година на 28 февруари 2013 година.

Датата на падеж на заема към 31 декември 2012 година е 28 февруари 2013 г.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

17. Заеми и привлечени средства (продължение)

Обезпечен кредит, предоставен от Юробанк България (продължение)

Към 31 декември 2012 година Дружеството е учредило в полза на Юробанк И Еф Джи България АД:

- (1) Първа по ред ипотека върху апартаментите в изградения комплекс „Витоша Тюлип” и първа по ред ипотека върху урегулирания поземлен имот, върху който е изграден проекта;
- (2) Първи по ред особен залог върху вземанията, банковите сметки и дяловете на дружеството;

Текущите завължения по предоставения банков заем към 31 декември 2012 се състоят от главница на обща стойност 17,343 хил. лв. Текущите завължения по предоставения банков заем към 31 декември 2011 се състоят от главница на обща стойност 18,992 хил. лв.

Необезпечени кредити от свързани лица

Всички заеми от свързани лица са сключени с АФИ Юрп Финансинг Б.В. и са платими при поискване. Лихвеният процент е равен на тримесечен EURIBOR + 2%. Дружеството е получило допълнителни суми към главницата през 2012 за 1,232 хил. лв., а част от заема (6,850 хил. лв.) е прехвърлен на едноличния собственик. Задълженията по този заем към 31 декември 2012 се състоят от 4,557 хил. лв. главница (2011: 10,175 хил. лв.) и 2,300 хил. лв. натрупани лихви (2011: 1,975 хил. лв.). Разходите за лихви за 2012 г. възлизат на 325 хил. лв. (2011: 364 хил. лв.).

18. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бел.	2012	2011
Задължения към доставчици		27	38
Задължения към свързани лица	21	1,060	873
Задължения за данък при източника		17	4
Задължения за ДДС		47	30
Други задължения		26	36
		<u>1,177</u>	<u>981</u>

19. Вземания по финансов лизинг

Към 31 декември 2012 г. Дружеството има 12 активни договора за финансов лизинг на апартаменти. Вземанията по финансов лизинг до 1 година са на стойност 1,429 хил. лв. (2011: 2,045 хил. лв.), а над 1 година – 0 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

20. Финансови инструменти**Кредитен риск**

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната експозиция на кредитен риск.

Максималната експозиция към кредитен риск към датата на финансовия отчет е:

<i>В хиляди лева</i>	Бел.	2012	2011
Пари и парични еквиваленти	15	56	31
Блокирани парични средства	14	686	734
Търговски вземания	14	1,796	911
		<u>2,538</u>	<u>1,676</u>

Анализът на вземанията по период на възникване, към датата на отчета е следният:

<i>В хиляди лева</i>	Брутно 2012	Обезценка 2012	Брутно 2011	Обезценка 2011
Непросрочени	1,796	-	911	-
Просрочени между 0 – 30 дни	-	-	-	-
Просрочени между 31 – 120 дни	-	-	-	-
Просрочени между 121 дни – 1 година	-	-	-	-
Просрочени над една година	-	-	-	-
	<u>1,796</u>	<u>-</u>	<u>911</u>	<u>-</u>

Ликвиден риск

По-долу са посочени договорните падежи на финансовите задължения:

31 декември 2012

<i>В хиляди лева</i>	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	17,343	17,343	17,343	-	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	6,857	6,857	6,857	-	-	-	-
Търговски задължения	1,087	1,087	1,087	-	-	-	-
	<u>25,287</u>	<u>25,287</u>	<u>25,287</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовия отчет (продължение)

20. Финансови инструменти (продължение)

Ликвиден риск (продължение)

31 декември 2011

В хиляди лева

	Балансова стойност	Договорени парични потоци	6 месеца или по- малко	6-12 месеца	1-2 години	2-5 години	Повече от 5 години
Обезпечени банкови заеми	18,992	18,992	-	18,992	-	-	-
Необезпечени търговски заеми	12,150	12,150	12,150	-	-	-	-
Търговски задължения	911	911	911	-	-	-	-
	<u>32,053</u>	<u>32,053</u>	<u>13,061</u>	<u>18,992</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Валутен риск

Експозиция към валутен риск

Експозицията на Дружеството към валутен риск е много ниска, тъй като продажбите реализирани през 2012 г. са деноминирани в лева и евро.

Заемите, отпуснати на Дружеството, са деноминирани в Евро.

Анализ на чувствителността

Анализът на чувствителността при промяна в обменните курсове за лева и евро спрямо други чуждестранни валути няма да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството поради по-горе посочените факти.

Лихвен риск

Към датата на финансовия отчет профилът на лихвения процент на лихвоносните финансови инструменти на Дружеството, е:

	Бел.	2012	2011
В хиляди лева			
Инструменти с фиксиран лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви		<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>-</u>	<u>-</u>
Инструменти с променлив лихвен процент			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	17	<u>(24,200)</u>	<u>(31,142)</u>
		<u>(24,200)</u>	<u>(31,142)</u>

Анализ на чувствителността на справедливата стойност за инструменти с фиксиран лихвен процент

Дружеството не отчита финансови активи и пасиви с фиксиран лихвен процент по справедлива стойност в печалбата или загубата, и Дружеството не определя деривативи (лихвени суапове) като хеджингови инструменти според модела на справедлива стойност на хеджингово отчитане. Ето защо промяна в лихвените проценти към датата на отчета няма да повлияе на печалбата или загубата.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

20. Финансови инструменти (продължение)

Лихвен риск (продължение)

Анализ на чувствителността на паричните потоци от финансовите инструменти с променлив лихвен процент

Промяна с 1 % в лихвените проценти към датата на отчета би увеличила (намалила) собствения капитал и печалбата или загубата със стойностите, посочените по-долу. При този анализ се допуска, че всички останали променливи, по-специално курсовете на чуждестранната валута, остават непроменени. Анализът е извършен на същата база за 2011 г.

Ефект от промяна с 1 % на лихвения процент за инструменти с променлив лихвен процент:

В хиляди лева	Ефект върху печалбата или загубата		Ефект върху собствения капитал	
	1% увеличение	1% намаление	1% увеличение	1% намаление
31 декември 2012				
Инструменти с променлив лихвен процент	(242)	242	(242)	242
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(242)	242	(242)	242
31 декември 2011				
Инструменти с променлив лихвен процент	(311)	311	(311)	311
Чувствителност на паричния поток (нетно)	(311)	311	(311)	311

Справедливи стойности в сравнение с балансови стойности

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви заедно с балансовите стойности, посочени в отчета, са както следва:

В хиляди лева	2012		2011	
	Балансова стойност	Справедлива стойност	Балансова стойност	Справедлива стойност
Търговски вземания от клиенти	1,796	1,796	2,676	2,676
Блокирани парични средства	686	686	734	734
Пари и парични еквиваленти	56	56	31	31
Обезпечени банкови заеми	(17,343)	(17,343)	(18,992)	(18,992)
Необезпечени заеми от свързани лица	(6,857)	(6,857)	(12,150)	(12,150)
Търговски задължения	(1,087)	(1,087)	(911)	(911)
	<u>(22,749)</u>	<u>(22,749)</u>	<u>(28,612)</u>	<u>(28,612)</u>

Бележки към финансовия отчет (продължение)

21. Сделки със свързани лица

Дружеството има отношение на свързано лице с дружество-майка – АФИ Юръп Н.В., което е едноличен собственик на капитала, както и с други дружества, свързани с дружеството-майка – АФИ Юръп България ЕООД, АФИ Юръп Финансинг Б.В., Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД и Малина Гардънс ЕООД.

Следните сделки със свързани лица са възникнали през годината:

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2012	Салдо към 31 Декември 2012	
			Вземания	Задължения
В хиляди лева				
АФИ Юръп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	6,857
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	700
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	205
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Продажба актив	3	-
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	155
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	55	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	-
			64	7,917

Свързани лица	Връзка	Сделки през 2011	Салдо към 31 Декември 2011	
			Вземания	Задължения
В хиляди лева				
АФИ Юръп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Получен заем	-	12,150
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Мениджърски услуги	-	544
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Мениджърски услуги	-	224
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	105
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Наем	23	-
Малина Гардънс ЕООД	Дружество под общия контрол		6	
			29	13,023

Бележки към финансовия отчет (продължение)

21. Сделки със свързани лица (продължение)

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2012	Транзакции през 2012	
			Приходи	Разходи
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	173
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	97
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от продажба на актив	3	-
АФИ Юръп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	325
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	123
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	23	-
			<u>26</u>	<u>718</u>

Свързани лица <i>В хиляди лева</i>	Връзка	Сделки през 2011	Транзакции през 2011	
			Приходи	Разходи
АФИ Юръп Н.В.	Дружество – майка	Административни разходи – мениджърски услуги	-	194
АФИ Юръп Финансинг Б.В.	Дружество под общия контрол	Финансови разходи – начислени лихви	-	364
АФИ Юръп България ЕООД	Дружество под общия контрол	Административни разходи – мениджърски услуги	-	134
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Такса поддръжка	-	124
Премиум Пропърти Мениджмънт ЕООД	Дружество под общия контрол	Приходи от наем	23	-
			<u>23</u>	<u>1,307</u>

22. Събития след датата на баланса

На 01 февруари 2013 година е вписано увеличение на капитала на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията (вж. бел.16), с което регистрирания капитал на Дружеството става 7,350 хил.лв.

Няма други събития след датата на баланса, които да налагат корекция или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.