

АРСЕЛАНД ЕСПЕРЯ АД

**ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

31 ДЕКЕМВРИ 2009

ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА АРСЕЛАНД ЕСПЕРЯ АД 2009 г.

Арселанд Есперя АД е акционерно дружество, регистрирано с дело №15466/2006 г. от Софийски Градски Съд в съответствие с Търговския Закон на Република България.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София, бул. Сливница № 212 вх.А, ет.2, ап.2.

Основната дейност на Дружеството е: строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

През 2009 г. Дружеството не е осъществявало продажби.

Дружеството няма клонове.

1 Рискове

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

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Кредитен риск

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

Вземания от клиенти

Тъй като Дружеството не е извършвало продажби, все още няма кредитен риск, който да се асоциира с текущи операции, свързани с неизпълнение на задължения от клиенти.

Инвестиции

Дружеството ограничава експозицията си на кредитен риск като инвестира само в банкови депозити с матуритет до 6 месеца.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от Борда на Директорите. Към 31 декември 2009 г. няма предоставени гаранции.

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на баланса е:

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Търговски и други вземания	5	5
Парични средства и парични еквиваленти	14	72
	19	77

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения, когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства, които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има възможност да ползва кредити от акционерите и други свързани лица.

По-долу са представени финансовите задължения към 31 декември 2009:

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Не-деривативни финансови задължения		
Необезпечени заеми от свързани лица	20 171	19 984
Лихви по заеми от свързани лица	2 259	1 731
Търговски и други задължения	12	32
	22 442	21 747

Падежът и общият размер на лихвите, които ще бъдат изплатени, не могат да бъдат определени, тъй като всички договори за заеми от акционери са сключени с клауза за предварително изплащане на главницата от страна на заемателя, цялостно или частично, при наличие на парични средства.

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 управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като:

- услугите, предоставяни на Дружеството, са деноминирани в евро или в лева
- кредитите и заемите са деноминирани в евро.

Лихвен риск

Дружеството счита, че би могъл да възникне лихвен риск, тъй като лихвените проценти по договорите за заеми не са фиксирани, а са свързани с 3-месечния Euribor, който се променя ежедневно.

Чувствителността към промени в лихвените проценти е както следва:

- 1) Ако Euribor се увеличи с 0,5 пункта, то разходите за лихви за една година ще се увеличат с 101 хил. лева. Съответно загубата ще се увеличи с 101 хил. лв
- 2) Ако Euribor се намали с 0,5 пункта, то разходите за лихви за една година ще се намалят с 101 хил. лева. Съответно загубата ще се намали с 101 хил. лв.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания, наложени по договор или регулативна рамка, и се прилага общото търговско законодателство.

Дружеството няма политика на хеджиране.

2 Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Няма събития, настъпили след датата на баланса.

3 Предвиждано развитие на Дружеството

Ръководството на Дружеството е взело решение да продаде земята на 7 етапа, като първата продажба се предвижда да е най-рано през септември 2010 г, а последната е планивана за март 2013 г.

4 Дейности в областта на научните изследвания и разработки

През 2009 г. в Дружеството не са извършвани научни изследвания и разработки.

5 Свързани лица и сделки

Към 31 декември 2009 Дружеството има следните свързани лица:

Burdes S.a.r.l, собственик на капитала;

Arceland Strategic Partners LP, крайно дружество-майка;

Arceland Dutch Subsidiary I, контролирано от крайното дружество-майка.

Арселанд Бистрица ЕООД

Арселанд Бистрица Хилс ООД

Арселанд Лейк Вю ЕООД

Арселанд Дивелъпмънт ЕООД

Arceland Management Ltd.

Христос Мурутис

Къртис Кауърд

Кабот Лодж

Винсент Пика

През 2009 на ключовия ръководен персонал на Дружеството са изплатени 125 хил. лева (2008: 170 хил. лева), които са изплатени на Арселанд Дивелъпмънт ЕООД по силата на договор за управление.

Към 31 декември 2009 и 2008 и за периода, приключващ на тези дати, сделките, осъществявани със свързани лица, включват вноски в капитала на Дружеството, получени заеми и начислени лихви по тях. Размерът им е както следва:

В хиляди лева

<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Вноски за увеличение на капитала	Burdes S.a.r.l	-	4 144
ОБЩО		-	4 144

В хиляди лева

<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за лихви	Burdes S.a.r.l	67	144
Разходи за лихви	Arceland Strategic Partners LP	3	7
Разходи за лихви	Arceland Dutch Subsidiary I	458	975
ОБЩО РАЗХОДИ		528	1 126

В хиляди лева

<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Получен краткосрочен заем	Arceland Dutch Subsidiary I	83	1 006
Получен краткосрочен заем	Арселанд Бистрица Хилс ООД	103	-
ОБЩО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ		186	1 006

В хиляди лева

<i>Вид на задъжението</i>	<i>Свързано лице</i>	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Получен краткосрочен заем	Burdes S.a.r.l	2 543	2 543
Получен краткосрочен заем	Arceland Strategic Partners LP	127	126
Получен краткосрочен заем	Arceland Dutch Subsidiary I	17 398	17 315
Получен краткосрочен заем	Арселанд Бистрица Хилс ООД	103	-
ОБЩО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ		20 171	19 984

В хиляди лева

<i>Вид на задъжението</i>	<i>Свързано лице</i>	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Дължими лихви	Burdes S.a.r.l	277	210
Дължими лихви	Arceland Strategic Partners LP	495	492
Дължими лихви	Arceland Dutch Subsidiary I	1 487	1 029
ОБЩО ДЪЛЖИМИ ЛИХВИ		2 259	1 731

6 Отговорности на ръководството

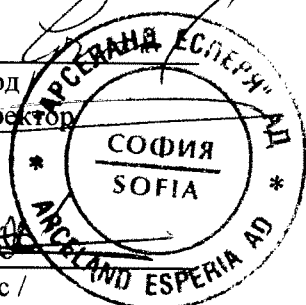
Според българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на дружеството към края на годината, за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци, в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Дружеството прилага за целите на отчитане по Българското счетоводно законодателство Международните Стандарти за финансово отчитане (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Ръководството потвърждава, че е действало съобразно своите отговорности, и че финансовият отчет е изготвен в пълно съответствие с Международните Стандарти за финансово отчитане, приложими в Европейския Съюз.

Ръководството също така потвърждава, че при изготвяне на настоящия доклад за дейността е представило вярно и честно развитието и резултатите от дейността на предприятието за изминалия период, както и неговото състояние и основните рискове, пред които е изправено.

София, 10 март 2010 година


/ Къртис М. Кауърд /
Изпълнителен директор




/ Христос Мурутис /
Изпълнителен директор

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ЗА ГОДИНАТА, ПРИКЛЮЧВАЩА НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

СЪДЪРЖАНИЕ:**Стр.**

Отчет за финансовото състояние	3
Отчет за всеобхватния доход	4
Отчет за промените в собствения капитал	5
Отчет за паричните потоци	6
Бележки към годишния финансов отчет	7-27
Доклад на независимия одитор	

Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември 2009 г.

<i>В хиляди лева</i>	Бележки	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
АКТИВИ			
<i>Дълготрайни активи</i>			
Инвестиционни имоти – земи	6	29,342	29,342
Разходи за придобиване на материални активи	7	340	237
		<u>29,682</u>	<u>29,579</u>
<i>Краткосрочни активи</i>			
Данък добавена стойност за възстановяване	8	15	262
Търговски и други вземания	9	5	5
Парични средства и парични еквиваленти	10	14	72
		<u>34</u>	<u>339</u>
ОБЩО АКТИВИ		<u>29,716</u>	<u>29,918</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен капитал	11	10,873	10,873
Натрупани загуби		(3,599)	(2,702)
		<u>7,274</u>	<u>8,171</u>
ПАСИВИ			
<i>Краткосрочни задължения</i>			
Заеми от свързани лица	12	22,430	21,715
Търговски и други задължения	14	12	32
		<u>22,442</u>	<u>21,747</u>
Общо ПАСИВИ		<u>22,442</u>	<u>21,747</u>
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>29,716</u>	<u>29,918</u>

Бележките на страници от 7 до 27 са неразделна част на настоящия финансов отчет

Къртис М. Кауърд
 Изпълнителен директор

Съгласно независим одиторски доклад
 КПМГ България ООД

Цветелина Колева
 Регистриран одитор
 "КПМГ България" ООД

06834 Цветелина Колева
 Регистриран одитор

Христо Мурулис
 Изпълнителен директор

Добринка Калоянова
 Управител

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
 София
 Рег. №045
 "КПМГ - България" ООД

Димитрина Панкова
 СК ЮроТаргет ООД

ЮРОТАРГЕТ ООД
 EUROTARGET Ltd.

Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември 2009

В хиляди лева

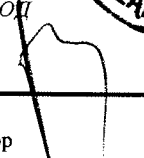
	Бележки	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за външни услуги	15	(170)	(276)
Данъци и такси върху недвижими имоти	16	(198)	(191)
Други разходи		0	(6)
Загуба от основна дейност		(368)	(473)
Финансови приходи	17	0	14
Финансови разходи	18	(529)	(1,131)
		(529)	(1,117)
Загуба преди данъци		(897)	(1,590)
Данъци	19	0	0
ЗАГУБА ЗА ПЕРИОДА		(897)	(1,590)
Друг всеобхватен доход за периода		-	-
ОБЩО ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД ЗА ПЕРИОДА		(897)	(1,590)

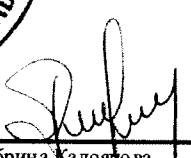
Бележките на страници от 7 до 27 са неразделна част на настоящия финансов отчет.


Къртис М. Каурд
 Изпълнителен директор
 Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД

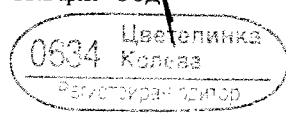

Христос Мурутис
 Изпълнителен директор


Димитрина Данкова
 СК Юро таргет ООД


Цветелина Колева
 Регистриран одитор
 "КПМГ България" ООД


Добринка Калоянова
 Управител







Отчет за промените в собствения капитал

За годината, приключваща на 31 декември 2009

В хиляди лева

	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2008	6,729	(1,112)	5,617
Общо всеобхватен доход/загуба за периода			
Печалба/ (загуба)	-	(1,590)	(1,590)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(1,590)	(1,590)

Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал

Вноски от, и разпределения към акционери

Увеличение на регистрирания капитал с парични вноски	4,144	-	4,144
Общо сделки с акционери	4,144	-	4,144
Баланс към 31 декември 2008	10,873	(2,702)	8,171

Баланс на 1 януари 2009	10,873	(2,702)	8,171
Общо всеобхватен доход/загуба за периода			0
Печалба/ (загуба)	-	(897)	(897)
Друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	-	(897)	(897)

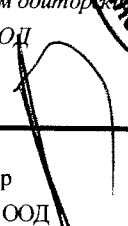
Сделки с акционери, отчетени в собствения капитал

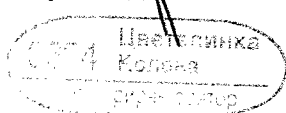
Вноски от, и разпределения към акционери	-	-	-
Баланс към 31 декември 2009	10,873	(3,599)	7,274

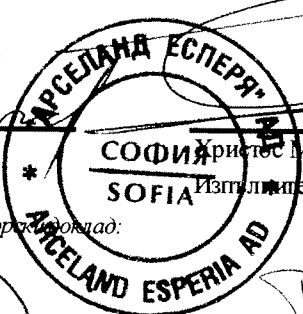
Бележките на страници от 7 до 27 са неразделна част на настоящия финансов отчет.

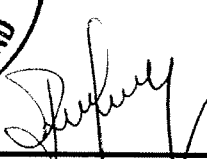

 Къртис М. Каурд
 Изпълнителен директор

Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД


 Цветелина Колева
 Регистриран одитор
 "КПМГ България" ООД




 Христо М. Мурулис
 Изпълнителен директор


 Добрина Калоянова
 Управител




 Димитрина Панчева
 СК ЮроТаргет ООД



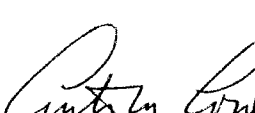
Отчет за паричния поток

За годината, приключваща на 31 декември 2009

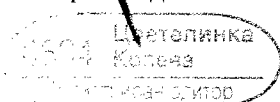
В хиляди лева

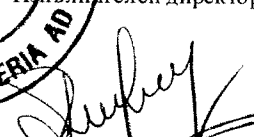
Бележки	За годината, приключваща на 31.12.2009	За годината, приключваща на 31.12.2008
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>		
Плащания на доставчици	(227)	(285)
Платени данъци	(198)	(191)
Други парични потоци	304	(4)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	(121)	(480)
<i>Парични потоци за инвестиционна дейност</i>		
Покупка на имоти	-	(1,894)
Други плащания за инвестиционна дейност	(123)	(295)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ЗА ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(123)	(2,189)
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>		
Получени вноски за увеличение на основен капитал	-	411
Постъпления от получени заеми	186	1,006
Лихви и други подобни парични потоци	-	14
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ	186	1,431
Нетно увеличение/ намаление на паричните средства ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	(58)	(1,238)
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ В КРАЯ НА ПЕРИОДА	72	1,310
10	14	72

Бележките на страници от 7 до 27 са неразделна част на настоящия финансов отчет.


 Къртис М. Каурд
 Изпълнителен директор
 *  Христос Мурулис
 Изпълнителен директор
 Съгласно независим одиторски доклад:
 КПМГ България ООД

Цветелина Колева
 Регистриран одитор
 "КПМГ България" ООД




 Добрина Калчева
 Управител




 Димитрия Чанкова
 СК "ЕвроТаргет" ООД


Бележки към финансовия отчет

1. Общи положения

1.1 Правен статут

АРСЕЛАНД ЕСПЕРЯ АД (Дружеството) е регистрирано в Република България на 14 декември 2006 година. Седалището и адресът му на управление са гр. София, бул. Сливница №212 вх.А ет.2 ап.2. Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175189893.

Мажоритарен собственик е Burdes S.a.r.l., регистрирано в Люксембург ("Burdes"), а другият участник в капитала, Арселанд Стратеджик Партньърс Л.П., притежава 1 акция. Мажоритарният собственик на Burdes и съответно крайното дружество-майка в групата е Arceland Strategic Partners LP, регистрирано на Каймановите острови ("ASP").

1.2 Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството е строителство и покупко-продажба на недвижими имоти, както и всяка друга дейност, незабранена от законите на Република България.

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет

2.1 Изразяване за съответствие

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз за прилагане в Европейския Съюз.

Финансовият отчет за годината, приключваща на 31 декември 2009 г., е изготвен на 28.02.2010 година.

2.2 База за измерване

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа на историческата цена.

2.3 Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), функционалната валута на Дружеството. Представената финансова информация в Български лева е закръглена до хиляда.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

2.4 Използване на оценки и допускания

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността, и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържат в бележка 2.6 Действащо предприятие и бележка 6. Инвестиционни имоти.

2.5 Промени в счетоводните политики

2.5.1 Преглед

От 1 януари 2009 г., Дружеството е променило своите счетоводни политики в следните области:

- Отчитане на разходите по заеми;
- Представяне на финансовите отчети.

2.5.2 Отчитане на разходите по заеми

По отношение на разходите по заеми, свързани с отговарящи на условията активи, за които началната дата за капитализиране е на или след 1 януари 2009, Дружеството ще капитализира разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към придобиването, строежа, или производството на отговарящ на условията актив като част от цената на придобиване на този актив.

Промяната на тази счетоводната политика се дължи на прилагането на МСС 23 Разходи по заеми (2007). Промяната в счетоводната политика няма отражение върху резултата за периода, тъй като за заварени проекти Дружеството продължава да прилага старата си политика и не е капитализирало разходите по заеми.

2.5.3 Представяне на финансови отчети

Дружеството прилага ревизирия МСС 1 Представяне на финансови отчети (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г. В резултат на това, Дружеството представя в Отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал, свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал, несвързани със собствениците, се представят в Отчета за всеобхватния доход.

Сравнителната информация е повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирия стандарт. Тъй като промяната в счетоводната политика засяга само представянето, тя няма ефект върху печалбите и загубите.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

2. База за изготвяне на годишния финансов отчет (продължение)

2.6 Действащо предприятие

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

Към 31 декември 2009 Дружеството има нетни краткосрочни пасиви в размер на 22,408 хил. лева (31 декември 2008: 21,408 хил. лева), а натрупаната загуба към датата на Отчета за финансово състояние е в размер на 3,599 хил. лева (31 декември 2008: 2,702 хил. лева). Основните дейности на Дружеството включват покупка на земя и оперативни разходи. Покупката е финансирана чрез заеми от собствениците.

Като акционерно дружество, Арселанд Есперя АД има законово изискване размерът на собствения капитал на Дружеството да бъде поддържан по-висок от регистрирания акционерен капитал и Дружеството следва да поддържа задължителни резерви в размер минимум 10% от регистрирания капитал. Към 31 декември 2009 г. дефицитът между сумата на собствения капитал и регистрирания (акционерен) капитал е в размер на 3,599 хил. лева (31 декември 2008 г.: 2,702 хил. лева).

Ръководството предвижда, че съществуващите ресурси и източници на финансиране (достъп до финансиране от компанията-майка) ще са адекватни за ликвидните нужди през следващата 2010 г. Същевременно, Ръководството отчита текущите пазарни условия и ограничението до външни източници на финансиране, включително банково кредитиране, за проекти в областта на недвижимите имоти. В случай че тези ограничения се запазят в дългосрочен аспект, съществува значителна несигурност по отношение възможността на Дружеството да реализира инвестиционните си намерения, а оттам и за прилагането на принципа за действащо предприятие.

3. Значими счетоводни политики

3.1 Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансово 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.

Курсови разлики възникващи от превалутуирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики възникващи от превалутуирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, финансово задължение предназначено като хедж на нетна инвестиция в операция извън страната, или отговарящи на условията хеджове на паричен поток, които се признават директно в собствения капитал (ако има такива).

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към германската марка, а в последствие към еврото (EUR). Обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови инструменти

3.2.1 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 датата 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 уреди на нетна база, или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Към 31 декември 2009 Дружеството има не-деривативни финансови активи от групата Заеми и вземания.

Заеми и вземания

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

3.2.2 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 датата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив, когато неговите договорни задължения са изпълнени, отменени или станат невалидни. 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 уреди на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми и търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

3.2.3 Сложни финансови инструменти

През 2008 и 2009 година Дружеството не е използвало сложни финансови инструменти.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.2 Финансови инструменти (продължение)

3.2.4 Деривативни финансови инструменти и отчитане на хеджирането

През 2008 и 2009 година Дружеството не е използвало деривативни финансови инструменти за хеджиране на рисковете от промяна на валутни курсове, лихвени нива или парични потоци.

3.2.5 Дружествен капитал

Дружествените дялове се класифицират като собствен капитал. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

3.3 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

3.3.1 Признаване и оценка

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и натрупани загуби от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви.. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби, свързани с отписване на имоти, машини, съоръжения и оборудване, се определят като се сравняват евентуални постъпления от тях с балансовата им стойност, и се признават нетно в "Други приходи" в отчета за всеобхватния доход.

3.3.2 Рекласификация като инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот, ползван от собственика, на инвестиционен имот, то тогава имотът се рекласифицира като инвестиционен имот. Имотите, които се изграждат за бъдещето им използване като инвестиционни имоти, се отчитат по себестойност.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.3 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

3.3.3 Последващи разходи

Възникнали последващи разходи за подмяна на компонент на актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, който се отчита отделно, се капитализират, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с актива и себестойността на компонента може надеждно да бъде оценена. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

3.3.4 Амортизация

Амортизацията се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. 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.

3.4 Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение стойността на капитала, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги и за административни цели.

3.4.1 Първоначално признаване

Инвестиционните имоти се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба, в т.ч. лихви по инвестиционни кредити.

След първоначално признаване инвестиционните имоти се оценяват по себестойност минус натрупани амортизации и загуби от обезценка (виж по-долу).

Инвестиционните имоти съдържат земя, сгради, и оборудване необходимо за оперирането на сградите. Движимо обзавеждане се включва в себестойността на инвестиционните имоти, когато те се отдават под наем обзаведени.

3.4.2 Последващи разходи

Разходи, възникнали след завършването или придобиването на инвестиционни имоти, се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на тяхното възникване.

3.4.3 Амортизация

Амортизация се начислява в отчета за всеобхватния доход на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на инвестиционните имоти, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на актива започва, когато той е готов за употреба, т.е. когато е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.5 Обезценка

3.5.1 Финансови активи, включително вземания

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

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да бъде 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.

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на вземанията, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания със сходни характеристики на риска. При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност 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 вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.5 Обезценка (продължение)

3.5.2 Нефинансови активи

Отчетните стойности на не-финансовите активи на Дружеството, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива.

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

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични потоци. Ако има индикации, че корпоративен актив може да е обезценен, се определя възстановимата стойност за ОГПП, към който корпоративният актив принадлежи. Загуба от обезценка се признава винаги, в случай че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка, признати за ОГПП, се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

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

3.6 Активи, държани с цел продажба

Дълготрайни активи (или групи за продажба съдържащи печалби и загуби), чиято стойност се очаква да се възстанови основно чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба, се класифицират като държани за продажба. Веднага преди да бъдат класифицирани като държани за продажба тези активи (или компоненти от група за продажба) се преоценяват според счетоводните политики на Дружеството. Нетекущ актив държан за продажба, се оценява по по-ниската от неговата балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Загуби от обезценка върху група държана за продажба се отнася върху активите и пасивите на пропорционална база, като не се разпределя загуба върху материални запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи и инвестиционни имоти, които продължават да се отчитат според счетоводните политики на Дружеството. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби и загуби при преоценяване се признават в отчета за всеобхватния доход. Не се признават печалби, които надвишават всички натрупани загуби от обезценка.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.7 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.

3.8 Приходи

3.8.1 Приходи от услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в отчета за всеобхватния доход пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на отчета за финансово състояние. Степента на завършеност обикновено се определя посредством анализ на извършената работа.

3.8.2 Приходи от наеми

Приходи от наеми от инвестиционни имоти се признават в отчета за всеобхватния доход по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

3.9 Плащания по лизингови договори

Плащания по оперативен лизинг се признават в Отчета за доходи на база линейния метод за времето на продължителност на лизинговия договор. Получени външни ползи се признават в отчета за доходи като неразделна част от общите лизингови разходи. Минималните лизингови вноски по финансово-обвързани лизингови договори, се разпределят му финансови разходи и намаляване на неуредените задължения. Финансовите разходи се разпределят към всеки период за времето на лизинговия срок така, че да се постигне постоянен периодичен лихвен процент, на остатъка от задължението. Потенциалните лизингови плащания се отчитат, като се направи отново преценка на минималните лизингови плащания за остатъчния срок на лизинга, когато корекцията по лизинга е потвърдена.

3.10 Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства и печалба от операции в чуждестранна валута. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансови 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 на провизии, загуби от операции в чуждестранна валута, и обезценка на финансови активи. Всички разходи по платими лихви по заеми се признават като печалба или загуба като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от курсови разлики от сделки в чуждестранна валута се отчитат на нетна база.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.11 Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета за финансово състояние, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се 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. Отсрочените данъци не се признават за следните временни разлики: първоначалното признаване на активи или пасиви в транзакция, която не е бизнес комбинация и която не засяга нито счетоводната, нито данъчната печалба, и разлики, свързани с инвестиции в дъщерни и съвместно контролирани предприятия, до степен, до която вероятно в обозримо бъдеще няма да се променят. В допълнение, отсрочените данъци не се признават за облагаеми временни разлики, произтичащи при първоначалното признаване на търговската репутация. Отсрочените данъци се изчисляват по данъчните ставки, които се очаква да се прилагат към временните разлики, когато те се проявяват обратно, в съответствие със законите, които са постановени или гласувани по същество до датата на отчета. Отсрочените данъчни активи и пасиви се компенсират, в случай че има законоустановено право да се компенсират текущи данъчни пасиви или активи, и се отнасят до данъци върху доходите, наложени от същите данъчни органи на същия облагаем обект, или на различни данъчни обекти, които възнамеряват да уредят текущи данъчни пасиви или активи на нетна база или пък те ще бъдат реализирани едновременно. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки данъчните ставки приложими към датата на изготвяне на отчета за финансово състояние.

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 са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

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

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

3.12 Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, все още не са влезли в сила за годината завършваща на 31 декември 2009 г., и не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет.

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

Ревизиран МСФО 3 *Бизнес Комбинации (2008)* е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009 г.. Ръководството не очаква МСФО 3 (Ревизиран) да засегне финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества, които да бъде засегнат от промените в стандарта.

Промени в МСС 27 *Консолидирани и отделни финансови отчети* е в сила за първата финансова година, започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 27 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството няма интерес в дъщерни дружества, които да бъде засегнат от промените в стандарта.

Промени в МСС 32 *Финансови инструменти: Представяне: Класификация на издадени права* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 февруари 2010. Ръководството не очаква тези промени в МСС 32 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството не е издавало в миналото такива инструменти.

Промени в МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценка: Допустими хеджирани позиции* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовите отчети, тъй като Дружеството не прилага счетоводно отчитане на хеджиране.

Нови разяснения:

КРМСФО 12 *Споразумения за концесии на услуги* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 април 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовите отчети, доколкото Дружеството не е страна по споразумения за концесии на услуги.

КРМСФО 15 *Споразумения за строителство на имоти* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 януари 2010. Ръководството все още не е завършило приблизителната оценка на потенциалните ефекти от тези промени върху бъдещи финансови отчети.

КРМСФО 16 *Хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност* е в сила за първата финансова година започваща на, или след 1 юли 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовите отчети доколкото Дружеството няма инвестиции в чуждестранна дейност.

КРМСФО 17 *Разпределения на не-парични активи към собственици* трябва да се приложи, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Доколкото интерпретацията не е приложима за периоди преди тя да е влязла ефективно в сила, както и факта, че се отнася до бъдещи дивиденди в компетенциите на Общото събрание, не е възможно да се определят ефектите от нейното прилагане предварително.

КРМСФО 18 *Трансфери на активи от клиенти* трябва да се приложи проспективно, най-късно, от началната дата на първата финансова година започваща на, или след 1 ноември 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 18 да засегне финансовите отчети, тъй като обичайно Дружеството не получава трансфери на активи от клиенти.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

3. Значими счетоводни политики (продължение)

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

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

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

- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 2 Групови сделки с плащания на базата на акции (издаден юни 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 1 Допълнителни освобождавания за първоначално прилагане (издаден юли 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСС 32 Класифициране на издадени права (издаден октомври 2009), в сила от 1 февруари 2010;
- Ревизиран МСС 24 Сделки със свързани лица (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2013;
- Промени в КРМСФО 14 Предплащания за изисквания за минимално финансиране (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти (издаден ноември 2009), в сила от 1 юли 2010.

Към датата на изготвянето на този финансов отчет, Ръководството смята че прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и промени в стандарти в бъдеще, след като са одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз, не се очаква да засегне значително финансовите отчети.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания 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 следните методи. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

Инвестиционни имоти

Справедливата стойност на инвестиционните имоти е базирана на пазарните цени, по които имотите могат да бъдат продадени на информиран участник на пазара към датата на оценката.

При неналичие на активен пазар справедливата стойност се измерва като сегашната стойност на очакваните парични потоци от инвестиционния имот. За дисконтов фактор се използва лихвен процент, който отразява специфичните рискове, присъщи на очакваните нетни парични потоци.

Към 31 декември 2009 инвестиционните имоти са представени по себестойност в отчета за финансовото състояние. Ръководството на Дружеството счита, че себестойността на инвестиционните имоти не надхвърля съществено справедливата им стойност.

Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци дисконтирани с пазарна лихва към датата на отчета за финансово състояние.

Не-деривативни финансови задължения

Справедливите стойности, които се определят за целите на оповестяването се изчисляват на базата на настоящата стойност на бъдещи парични потоци на главници и лихви дисконтирани с пазарен лихвен процент към датата на отчета за финансово състояние. За финансов лизинг пазарния лихвен процент се определя на базата на сходни лизингови договори.

5. Управление на финансовия риск

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

- кредитен риск
- ликвиден риск
- пазарен риск.

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

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Кредитен риск

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

Вземания от клиенти

Тъй като Дружеството е на етап учредяване, все още няма кредитен риск, който да се асоциира с текущи операции, свързани с неизпълнение на задължения от клиенти.

Инвестиции

Дружеството ограничава експозицията си на кредитен риск като инвестира само в банкови депозити с матуритет до 6 месеца.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да дава финансови гаранции само след предварително одобрение от Борда на Директорите. Към 31 декември 2009 г. няма предоставени гаранции.

Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс, за да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или извънредни условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Дружеството прави финансово планиране, с което да посрещне изплащането на разходи и текущите си задължения за период от 30 дни, включително обслужването на финансовите задължения; това планиране изключва потенциалния ефект на извънредни обстоятелства които не могат да се предвидят при нормални условия. Дружеството също така има възможност да ползва кредити от акционерите и други свързани лица (бележка 12).

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 управлява и контролира експозицията на пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Валутен риск

Като цяло Дружеството не е изложено на валутен риск, тъй като:

- услугите, предоставяни на Дружеството, са деноминирани в евро или в лева
- кредитите и заемите са деноминирани в евро.

Лихвен риск

Дружеството прилага политика на договаряне на кредити и заеми с приложим променлив лихвен процент.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на собствениците, и на пазара като цяло, и да може да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще.

Капиталовите изисквания към Дружеството според търговското законодателство на Република България са описани в бележка 2.6 Действащо предприятие.

6. Инвестиционни имоти - земи

В хиляди лева

Салдо на 1 януари 2008	27,651
Придобити	1,691
Балансова стойност на 31 декември 2008	<u>29,342</u>
 Салдо на 1 януари 2009	 29,342
Балансова стойност на 31 декември 2009	<u>29,342</u>

Земята включва регулирани парцели.

Ръководството на Дружеството е взело решение да продаде земята на 7 части, като първата продажба се предвижда да е най-рано през септември 2010 г, а последната е планирана за март 2013 г.

Към 31 декември 2009 година Ръководството на Дружеството е направило анализ на себестойността на имотите с цел да установи дали тя не надвишава значително справедливата им стойност. Поради значителния спад на покупко-продажби в резултат на кризата на пазара за недвижими имоти и липсата на надеждна база на сравнителни цени, Ръководството счита, че справедливата стойност на имотите, изразена чрез тяхната пазарна цена, не може да бъде надеждно определена. По преценка на Ръководството, себестойността на инвестиционните имоти не надхвърля значително стойността, за която те биха могли да бъдат реализирани на пазара.

7. **Разходи за придобиване на материални активи** в размер на 340 хил. лв. (2008: 237 хил.лв.) включват плащания към архитект за провеждане на процедура за изготвяне и одобряване на Подробен устройствен план по чл. 16 от ЗУТ.

8. **Данък добавена стойност за възстановяване**

10 хил.лв. от вземането по данък добавена стойност за възстановяване в размер на 15 хил.лева към 31 декември 2009 бяха възстановени от държавния бюджет през месец януари 2010 г., а останалите се очаква да бъдат възстановени през месец април 2010 г.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

9. Търговски и други вземания

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Други вземания от свързани лица	5	5
ОБЩО	5	5

10. Парични средства и парични еквиваленти

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Парични средства по банкови сметки	14	72
ОБЩО	14	72

11. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството при първоначалната регистрация и към 31 декември 2006 възлиза на 50 хил. лева и е разпределен в 50,000 броя акции на стойност 1 лев всяка.

През декември 2007 г. Дружеството увеличава своя капитал на 6,729 хил. лева, чрез преобразуване на получени заеми от Burdes в регистриран основен капитал. Мажоритарният акционер в дружеството е Burdes, а ASP притежава 1 акция.

През 2008 г. Дружеството увеличава своя капитал на 10,873 хил. лева чрез получени парични вноски от мажоритарния собственик за увеличаване на капитала в размер на 411 хил. лева и чрез преобразуване на получени заеми от него в размер на 3,733 хил. лева. Мажоритарният акционер в дружеството се запазва Burdes, а ASP притежава 1 акция.

През 2009 г. капиталът на Дружеството не е променен.

12. Краткосрочни заеми

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Заеми от свързани лица	20,171	19,984
Лихви по заеми от свързани лица	2,259	1,731
ОБЩО ЗАЕМИ	22,430	21,715

Дружеството през годината е получило заеми от Arceland Dutch Subsidiary I, регистрирано в Холандия ("ADS").

Бележки към финансовия отчет (продължение)

12. Краткосрочни заеми (продължение)

Посочените по-горе заеми от свързани лица към 31 декември 2009 и 31 декември 2008 включват:

Дата на договора	Заемодател	Лихвен процент	Сума на заема към 31.12.2009 € (напълно усвоена)	Сума на заема към 31.12.2009 в лв.	Начислени лихви 2009 лв
12.2007	Burdes S.A.R.L	3m Euribor + 1%	€ 1,300,000.00	2,542,579	428,744.24
08.2007	Arceland Strategic Partners	3m Euribor + 1%	€ 64,723.80	126,588.76	3,327.93
12.2007	Arceland Dutch Subsidiary I B.V.	3m Euribor + 1%	€ 8,338,555.00	16,308,796.03	66,842.24
28.02.2008	Arceland Dutch Subsidiary I B.V	3m Euribor + 1.125%	€ 430,098.08	841,198.73	23,165.88
30.04.2008	Arceland Dutch Subsidiary I B.V	3m Euribor + 1.125%	€ 84,439.40	165,149.11	4,548.07
03.04.2009	Arceland Dutch Subsidiary I B.V	3m Euribor + 1.125%	€ 42,557.00	83,234.26	1,357.69
25.09.2009	Арселанд Бистрица Хилс ООД	безлихвен	€ 52,663.06	103,000.00	-
			€ 10,313,036.34	20,170,545.89	527,986.05
Дата на договора	Заемодател	Лихвен процент	Сума на заема към 31.12.2008 € (напълно усвоена)	Сума на заема към 31.12.2008 в лв.	Начислени лихви 2008 лв
12.2007	Burdes S.A.R.L	3m Euribor + 1%	€ 1,300,000.00	2,542,579	144,603.10
08.2007	Arceland Strategic Partners	3m Euribor + 1%	€ 64,723.80	126,588.76	7,199.41
12.2007	Arceland Dutch Subsidiary I B.V.	3m Euribor + 1%	€ 8,338,555.00	16,308,796.03	927,523.83
28.02.2008	Arceland Dutch Subsidiary I B.V	3m Euribor + 1.125%	€ 430,098.08	841,198.73	41,039.97
30.04.2008	Arceland Dutch Subsidiary I B.V	3m Euribor + 1.125%	€ 84,439.40	165,149.11	6,498.95
			€ 10,217,816.28	19,984,311.63	1,126,865.26

Заемът от Арселанд Бистрица Хилс ООД е отпуснат за 6 месеца и е платим на 25 март 2010.

Останалите заеми са платими при поискване, но не по-късно от 10 години, поради което ръководството на Дружеството счита, че те имат характер на краткосрочно привлечени средства. За периода 01 януари 2009 – 31 декември 2009, начислената лихва възлиза на 528 хил. лв. (31 декември 2008: 1,126 хил. лв.)

По договорите няма дадени обезпечения или други гаранции от страна на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

13 Финансови инструменти

Кредитен риск

Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на отчета за финансово състояние е:

<i>В хиляди лева</i>	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Търговски и други вземания	5	5
Парични средства и парични еквиваленти	14	72
	<u>19</u>	<u>77</u>

Ликвиден риск

По-долу са представени финансовите задължения към 31 декември 2009 и 31 декември 2008:

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Не-деривативни финансови задължения			
Необезпечени заеми от свързани лица	12	20,171	19,984
Лихви по заеми от свързани лица	12	2,259	1,731
Търговски и други задължения	14	12	32
		<u>22,442</u>	<u>21,747</u>

Падежът и общият размер на лихвите, които ще бъдат изплатени, не могат да бъдат определени, тъй като всички договори за заеми от акционери са сключени с клауза за предварително изплащане на главницата от страна на заемателя, цялостно или частично, при наличие на парични средства.

Валутен риск

Дружеството счита, че няма риск от промяна на валутни курсове, тъй като позициите са в евро, чийто курс е фиксиран към лева.

Лихвен риск

Дружеството счита, че би могъл да възникне лихвен риск, тъй като лихвените проценти по договорите за заеми не са фиксирани, а са свързани с 3-месечния EURIBOR, който се променя ежедневно.

Чувствителността към промени в лихвените проценти е както следва:

- 1) Ако Euribor се увеличи с 0,5 пункта, то разходите за лихви за една година ще се увеличат с 101 хил. лева. Съответно загубата ще се увеличи с 101 хил. лв
- 2) Ако Euribor се намали с 0,5 пункта, то разходите за лихви за една година ще се намалят с 101 хил. лева. Съответно загубата ще се намали с 101 хил. лв.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

14. Търговски и други задължения

В хиляди лева

	Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
Задължения към търговски контрагенти	12	32
ОБЩО	12	32

15. Разходи за външни услуги

В хиляди лева

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Счетоводни и одиторски услуги	(41)	(63)
Правни услуги	(3)	(25)
Управленски услуги	(125)	(184)
Други	(1)	(4)
ОБЩО	(170)	(276)

16. Данъци и такси върху недвижими имоти

В хиляди лева

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Годишен данък върху недвижими имоти	(55)	(53)
Такса битови отпадъци	(143)	(138)
ОБЩО	(198)	(191)

17. Финансови приходи

В хиляди лева

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Приходи по банкови сметки	-	14
ОБЩО	-	14

Бележки към финансовия отчет (продължение)

18. Финансови разходи

В хиляди лева

	Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
Разходи за лихви	(528)	(1,126)
Други финансови разходи	(1)	(5)
ОБЩО	(529)	(1,131)

19. Отсрочени данъци

За 2009 Дружеството има загуба за данъчни цели в размер на 2 010 хил. лева, която може да се пренася напред за 5 години. Дружеството не е начислило актив по отсрочени данъци в размер на 201 хил. лева (10% от данъчната загуба при приложимите данъчни ставки), тъй като ръководството счита, че е възможно Дружеството да не реализира достатъчно облагаеми печалби в близко бъдеще, срещу които да го реализира (данъчната загуба към 31 декември 2008 възлиза на 477 хил. лева, а непризнатият върху нея данъчен актив – на 48 хил. лева).

20. Поети ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма конкретни поети ангажименти за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване.

21. Сделки със свързани лица

Към 31 декември 2009 Дружеството има следните свързани лица:

Burdes S.a.r.l, собственик на капитала;
 Arceland Strategic Partners LP, крайно дружество-майка;
 Arceland Dutch Subsidiary I, контролирано от крайното дружество-майка;
 Арселанд Бистрица ЕООД;
 Арселанд Бистрица Хилс ООД;
 Арселанд Дивелъпмънт ЕООД;
 Арселанд Лейк Вю ЕООД;
 Арселанд Мениджмънт ООД;
 Христос Мурутис;
 Къртис Хауърд;
 Кабот Лодж;
 Винсент Пика

През 2009 на ключовия ръководен персонал на Дружеството са изплатени 125 хил. лева (2008: 170 хил. лева), които са изплатени на Арселанд Дивелъпмънт ЕООД по силата на договор за управление.

Бележки към финансовия отчет (продължение)

21. Сделки със свързани лица (продължение)

Към 31 декември 2009 и 2008 и за периода, приключващ на тези дати, сделките, осъществявани със свързани лица, включват вноски в капитала на Дружеството, получени заеми и начислени лихви по тях. Размерът им е, както следва:

В хиляди лева

		Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>		
Вноски за увеличение на капитала	Burdes S.a.r.l	-	4,144
ОБЩО		-	4,144

В хиляди лева

		Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>		
Разходи за лихви	Burdes S.a.r.l	67	144
Разходи за лихви	Arceland Strategic Partners LP	3	7
Разходи за лихви	Arceland Dutch Subsidiary I	458	975
ОБЩО РАЗХОДИ		528	1,126

В хиляди лева

		Годината, приключваща на 31.12.2009	Годината, приключваща на 31.12.2008
<i>Вид на сделката</i>	<i>Свързано лице</i>		
Получен краткосрочен заем	Arceland Dutch Subsidiary I	83	1,006
Получен краткосрочен заем	Арселанд Бистрица Хилс ООД	103	-
ОБЩО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ		186	1,006

В хиляди лева

		Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
<i>Вид на задъжението</i>	<i>Свързано лице</i>		
Получен краткосрочен заем	Burdes S.a.r.l	2,543	2,543
Получен краткосрочен заем	Arceland Strategic Partners LP	127	126
Получен краткосрочен заем	Arceland Dutch Subsidiary I	17,398	17,315
Получен краткосрочен заем	Арселанд Бистрица Хилс ООД	103	-
ОБЩО ПОЛУЧЕНИ ЗАЕМИ		20,171	19,984

В хиляди лева

		Към 31.12.2009	Към 31.12.2008
<i>Вид на задъжението</i>	<i>Свързано лице</i>		
Дължими лихви	Burdes S.a.r.l	277	210
Дължими лихви	Arceland Strategic Partners LP	495	492
Дължими лихви	Arceland Dutch Subsidiary I	1,487	1,029
ОБЩО ДЪЛЖИМИ ЛИХВИ		2,259	1,731

22. Събития след датата на баланса

Няма събития, настъпили след датата на баланса, които да изискват коригиране или допълнително оповестяване във финансовия отчет на Арселанд Есперя АД.



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

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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
"Арселанд Есперя" АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Арселанд Есперя" АД ("Дружеството"), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчетите за всеобхватния доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приложими в Европейския Съюз, се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че получените от нас одиторски доказателства са подходящи и достатъчни за формирането на база за изразяване на нашето мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приложими в Европейския Съюз.

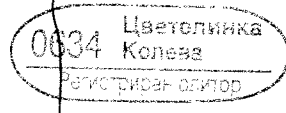
Доклад върху други правни и надзорни изисквания

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към и за годината завършваща на 31 декември 2009 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен от ръководството на Дружеството на 10 март 2010 година, се носи от ръководството на Дружеството.



Добрина Калоянова
Управител



Цветелина Колева
Регистриран одитор

София, 7 април 2010 година

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