„Офис Център Младост ”
ЕООД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

2010

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Едноличния собственик на
Капитала на
Офис Център Младост ЕООД
София

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Офис Център Младост ЕООД („Дружеството"), включващ счетоводнен баланс към 31 декември 2010 г. , и отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовите отчети

Ръководството е отговорно за изготвянето и честното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Придприятия, а така също и за поддържането на такава система на вътрешен контрол, която да позволява изготвянето на финансов отчет, който не съдържа съществени пропуски, несъответствия и отклонения, дължащи се на злоупотреба или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат да се спазват определени етични изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че в разумна степен да е сигурно, че 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 извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

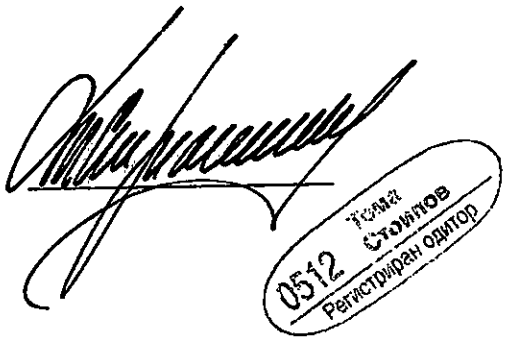
Мнение

По наше мнение финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2010 г., както и резултатите от неговата дейност и паричните му потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Предприятия

Тома Стоилов,
Регистриран одитор

31.01.2011

1164 София
Ул. Света гора 17



Офис Център Младост ЕООД
Съставител (предприятие)

СОФИЯ, ул. Любен Каравелов № 27
Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: 131099184

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на Офис Център Младост ЕООД
към 31.12.2010

АКТИВ

Раздели, групи, статии	Бележки	Сума (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
а		1	2
А. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Нематериални активи			
1. Продукти от разнойна дейност		-	-
2. Концески, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		-	-
3. Търговска репутация	7	5 155	5 485
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		-	-
Общо за група I:		5 155	5 485
II. Дългосрочни материални активи			
1. Земи и сгради в т.ч.:		-	-
- земи		-	-
- сгради		-	-
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		-	-
3. Съоръжения и други		-	-
4. Предоставени аванси и материални активи в процес на изграждане		-	-
Общо за група II:		-	-
III. Дългосрочни финансови активи			
1. Акции и дялове в предприятия от групата		-	-
2. Предоставени заеми на предприятия от групата		-	-
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		-	-
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		-	-
5. Инвестиционни имоти	8	4 416	4 519
6. Други заеми		-	-
7. Изкупени собствени акции		-	-
номинална стойност .... Хил. лева,			
Общо за група III:		4 416	4 519
IV. Отсрочени данъци	6	2	7
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":		9 573	10 011
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ			
I. Материални запаси			
1. Суровини и материали			
2. Незавършено производство			
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		-	-
- продукция			
- стоки			
4. Предоставени аванси			
Общо за група I:		-	-
II. Вземания			
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:			
над 1 година			
2. Вземания от предприятия от групата, в т.ч.:			
над 1 година			
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
над 1 година			
4. Други вземания, в т.ч.		2	10
над 1 година			
Общо за група II:		2	10
III. Инвестиции			
1. Акции и дялове в предприятия от групата			
2. Изкупени собствени акции			
номинална стойност .... хил. лева,			
3. Други инвестиции			
Общо за група III:		-	-
IV. Парични средства, в т.ч.:		2 169	1 731
- в брой			
- в безсрочни сметки (депозити)		2 169	1 731
Общо за група IV:	9	2 169	1 731
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В":		2 171	1 741
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ			
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		11 744	11 752

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Бележки	Сума (хил.лв.) Текуща година	Предходна година
а		1	2
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ	10	5	5
I. Записан капитал		-	-
II. Премии от емисии		-	-
III. Резерв от последващи оценки			
IV. Резерви		-	-
1. Законови резерви		-	-
2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции		-	-
3. Резерв съгласно учредителен акт		-	-
4. Други резерви		-	-
Общо за група IV:			
V. Натрупана печалба (загуба) от минали години		1 783	1 525
- Нераспределена печалба		(1 979)	(1 979)
- Непокрита загуба			
Общо за група V:		(196)	(454)
VI. Текуща печалба (загуба)		296	258
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":		105	(191)
Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Провизии за пенсии и други подобни задължения		-	-
2. Провизии за данъци, в т.ч.:			
- отсрочени данъци			
3. Други провизии и сходни задължения		-	-
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":			
В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.		-	-
до 1 година			
над 1 година			
2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	11	868	1 737
до 1 година		868	869
над 1 година			868
3. Получени аванси, в т.ч.:		-	-
до 1 година			
над 1 година			
4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		7	4
до 1 година		7	4
над 1 година			
5. Задължения по полици, в т.ч.:		-	-
до 1 година			
над 1 година			
6. Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:	15	10 012	9 432
до 1 година		722	142
над 1 година		9 290	9 290
7. Задължения свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		-	-
до 1 година			
над 1 година			
8. Други задължения, в т.ч.:	12;14	605	623
до 1 година		44	3
над 1 година		561	620
- към персонала		-	-
до 1 година			
над 1 година			
- осигурителни задължения		-	-
до 1 година			
над 1 година			
- данъчни задължения		22	3
до 1 година		22	3
над 1 година			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В", в т.ч.		11 492	11 796
до 1 година		1 641	1 018
над 1 година		9 851	10 778
Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		147	147
- финансирания			
- приходи за бъдещи периоди	13	147	147
СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		11 744	11 752

Дата: 28.01.2011

Съставител: ТПА Хорвад ООД

Ръководител: Мартин Тума и маг. Маркус Андреа Кутнер

31.01.2011

TPA Horwath Ltd.
Bulgaria

OFFICECENTER MLADOST EOOD
ОФИСЦЕНТЪР МЛАДОСТ ЕООД
SOFIA

Офис Център Младост ЕООД
Състояние (предприятие)

СОФИЯ, ул. Любен Каравелов № 27
Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: 131099184

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
на Офис Център Младост ЕООД
към 31.12.2010

Наименование на разходите	Бележки	Сума (хил.лв.) текуща година	Сума (хил.лв.) предходна година
а		1	2
А. РАЗХОДИ			
1. Намаление на запасите на продукция и незавършено производство			
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		167	173
а) суровини и материали			
б) външни услуги	3	167	173
3. Разходи за персонала, в т.ч.:			
а) разходи за възнаграждения			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:			
- осигуровки, свързани с пенсии			
4. Разходи за амортизации и обезценки, в т.ч.:		588	585
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		588	585
- разходи за амортизации		588	585
- разходи за обезценки			
б) разходи за обезценка на текущи активи			
5. Други разходи, в т.ч.:	4	51	43
а) балансова стойност на продадените активи			
б) провизии			
Общо разходи за оперативната дейност (1+2+3+4+5)		806	801
6. Разходи за обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи активи, в т.ч.:			
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		659	726
а) разходи, свързани с предприятия от групата		565	563
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		1	1
Общо финансови разходи (6+7)	5	659	726
8. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ		366	321
9. Извънредни разходи			
ОБЩО РАЗХОДИ (1+2+3+4+5+6+7+9)		1 465	1 527
10. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА		366	324
11. Разходи за данъци от печалбата	6	70	66
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния			
13. ПЕЧАЛБА (10-11-12)		296	258
ВСИЧКО		1 831	1 851

Наименование на приходите	Бележки	Сума (хил.лв.) текуща година	Сума (хил.лв.) предходна година
а		1	2
Б. ПРИХОДИ			
1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		1 764	1 760
а) продукция			
б) стоки			
в) услуги		1 764	1 760
2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство			
3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
4. Други приходи от дейността, в т.ч.:			
- приходи от финансирания			
Общо приходи от оперативната дейност (1+2+3+4+5)		1 764	1 760
5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- приходи от участия в предприятия от групата			
6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи активи, в т.ч.:			
- приходи от предприятия от групата		67	88
7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:			
а) приходи от предприятия от групата		46	41
б) положителни разлики от операции с финансови активи			
в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
Общо финансови приходи (5+6+7)	5	67	88
8. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ			3
9. Извънредни приходи			
ОБЩО ПРИХОДИ (1+2+3+4+5+6+7+9)		1 831	1 851
10. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА			
11. ЗАГУБА		1 831	1 851
ВСИЧКО			

Дата: 28.01.2011

Съставител: ТПА Хорвад ООД

TPA Horwath Ltd.
Bulgaria

Ръководител: Мартин Тума и маг. Маркус Андреа Кутнер

31.01.2011

0612 Тома Стоилов
Регистриран одитор

OFFICECENTER MLADOST EOOD
ОФИСЦЕНТЪР МЛАДОСТ ЕООД
* SOFIA *

Офис Център Младост ЕООД
Съставител (предприятие)

БУЛСТАТ: *131099184*

СОФИЯ, ул. Любен Каравелов № 27
Град, (село) ул. №

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на Офис Център Младост ЕООД
към 31.12.2010

Наименование на паричните потоци	Бележки	Текуща Година	Предходна година
Паричен поток от оперативна дейност		2 119	2 038
Постъпления от клиенти		(206)	(260)
Плащания на доставчици		(1)	(1)
Курсови разлики		(350)	(359)
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(35)	(30)
Платени данъци върху печалбата		1	2
Получени лихви		-	
Платени лихви		(6)	(5)
Платени банкови такси, комисионни и други подобни			2
Други постъпления			
Други плащания			
Паричен поток от оперативната дейност		1 522	1 387
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Покупки на дълготрайни активи		(148)	
Постъпления от продажба на дълготрайни активи			
Предоставени заеми			
Възстановени /платени/ предоставени заеми, в т.ч. по фин.лизинг			
Получени лихви по депозити	5	19	45
Покупки на инвестиции			
Постъпления от продажби на инвестиции			
Получени дивиденти от инвестиции			
Паричен поток от (използван в) инвестиционната дейност		(129)	45
Паричен поток от финансова дейност			
Изплатени заеми	12	(868)	(868)
Изплатени лихви	5	(87)	(1 293)
Плащания по договори за финансов лизинг			
Паричен поток от финансовата дейност		(955)	(2 161)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		438	(729)
Парични средства на 1 януари		1 731	2 460
Парични средства на 31 декември	10	2 169	1 731

Дата: 28.01.2011

TPA Horwath Ltd.
Bulgaria

Съставител: ТПА Хорвад ООД

Ръководител: Мартин Тума и маг. Маркус Андреа Кутнер

31.01.2011

OFFICE CENTER MLADOST EOOD
ОФИСЦЕНТЪР МЛАДОСТ ЕООД
SOFIA

0512 Тома Стилов
Регистриран одитор

Офис Център Младост ЕООД
Съставител (предприятие)

СОФИЯ, ул. Любен Каравелов № 27
Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: *131099184*

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на Офис Център Младост ЕООД

към 31.12.2010

(хил.лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Бележка	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки на активи и пасиви	Резерви				Финансов резултат		Текуща печалба/(загуба)	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерви съгласно учредителния акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба		
а		1	2	3	4		5	6	7	8	9	10
1. Салдо в началото на отчетния период		5							1 525	(1 979)	258	(191)
2. Промени в счетоводната политика												-
3. Грешки												-
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки		5	-	-	-	-	-	-	1 525	(1 979)	258	(191)
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:												-
6. Финансов резултат за текущия период											296	296
7. Разпределения на печалбата, в т.ч.:									258		(258)	-
8. Покриване на загуба												-
9. Последващи оценки на активи и пасиви												-
10. Други изменения в собствения капитал												-
11. Салдо към края на отчетния период		5	-	-	-	-	-	-	1 783	(1 979)	296	105
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												
Собствен капитал към края на отчетния период	111	5	-	-	-	-	-	-	1 783	(1 979)	296	105

Дата: 28.01.2011

Съставител: ТПА Хорвад ООД

Ръководител: Мартин Тума и маг. Маркус Андреа Кутнер

Съгласно доклад на независимия одитор:

28.01.2011

Тома Стоилов
0512
Регистриран одитор

TPA Horwath Ltd.
Bulgaria

OFFICECENTER MLADOST EOOD * SOFIA *
Офисцентър Младост ЕООД

Офис Център Младост ЕООД
Съставител (предприятие)

СОФИЯ, ул. Любен Каравелов № 27
Град (село) ул. №

БУЛСТАТ: 131099184

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ
на Офис Център Младост ЕООД
към 31.12.2010

(хил.лв)

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпилите през периода	На излезлите през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
2. Концесии, патенти, лицензии, търговски марки, програмни продукти и други подобни				-			-				-			-	-
3. Търговска репутация	11 516			11 516			11 516	6 031	330		6 361			6 361	5 155
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	**11 516**	**-**	**-**	**11 516**	**-**	**-**	**11 516**	**6 031**	**330**	**-**	**6 361**	**-**	**-**	**6 361**	**5 155**
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради в т.ч.:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- земи				-			-				-			-	-
- сгради				-			-				-			-	-
2. Машини, производствено оборудване и апаратура				-			-				-			-	-
3. Съоръжения и други				-			-				-			-	-
4. Предоставени аванси и материални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група II:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от групата				-			-				-			-	-
2. Предоставени заеми на предприятия от групата				-			-				-			-	-
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-	-
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-	-
5. Инвестиционни имоти	7 495	155		7 650			7 650	2 976	258		3 234			3 234	4 416
6. Други заеми				-			-				-			-	-
7. Изкупени собствени акции				-			-				-			-	-
Общо за група III:	**7 495**	**155**	**-**	**7 650**	**-**	**-**	**7 650**	**2 976**	**258**	**-**	**3 234**	**-**	**-**	**3 234**	**4 416**
IV. Отсрочени данъци	7		5	2			2				-			-	2
Общо за група IV:	**7**	**-**	**5**	**2**	**-**	**-**	**2**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**2**
Общо нетекущи активи (I+ II+ III+ IV):	**19 018**	**155**	**5**	**19 168**	**-**	**-**	**19 168**	**9 007**	**588**	**-**	**9 595**	**-**	**-**	**9 595**	**9 573**

Дата: 28.01.2011

Съставител: ТПА Хорват ООД

TPA Horwath Ltd. Bulgaria

Ръководител: Мартин Тума и маг. Маркус Андреа Кутнер

OFFICE CENTER MLADOST EOOD * SOFIA *

1. Обща информация

Офис Център Младост ЕООД е регистрирано и вписано с Решение на Софийския градски съд по фирмено дело № 4356/2003 г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството са: гр. София , ул. Любен Каравелов 27. Основната дейност на Дружеството е отдаване под наем на офиси в собствена сграда при условията на оперативен лизинг.

Едноличен собственик на капитала е ЦА ИМО ИНТЕРНАЦИОНАЛ АГ – Австрия Фрайунг 3/2/11, 1010 Виена, фирмен N248937i.

Финансовите отчети са одобрени за публикуване от управителите на 01.03.2011.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Изразяване на съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Предприятия (НСФОМСП или „Националните Стандарти") в сила от 01.01.2005, изменени и допълнени с ДВ бр. 86 от 2007 в сила от 01.01.2008.

За нерешени въпроси в Националните стандарти, Дружеството е прилагало счетоводни политики в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от ЕС. Когато това е ставало е надлежно оповестено.

2.2. База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети на базата на историческата цена.

2.3. Функционална валута и валута на представяне

Отчетната валута на дружеството е българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

2.4. Използване на приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовите отчети в съгласие със счетоводните норми изисква използването на субективни оценки, които имат пряко отражение върху оценката на активите и пасивите, показването на условните активи и пасиви, приходите и разходите за отчетния период. Въпреки че тези оценки се базират на най-добрите знания на ръководството, резултатите може да се различават от тези оценки.

Счетоводните политики посочени по-долу са прилагани последователно през всички периоди, представени в настоящите финансови отчети.

2.5. Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети а изготвени при предположение, че предприятието е действащо.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.6. Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката. Отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за приходите и разходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите.

2.7. Инвестиционни имоти

(а) Първоначално признаване

Инвестиционните имоти са тези, които се държат по скоро за получаване на приходи от наеми и за увеличаване стойността на капитала, отколкото за използване в производството. Инвестиционните имоти, притежавани от дружеството са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и евентуалана загуба от обезценка. В тяхната стойност се включват стойността на притежаваната земя, сграда, а така също и на машините, съоръженията и оборудването към съответната сграда, която е отдадена под наем.

Когато в инвестиционния имот се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(б) Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на дълготраен материален актив, който се отчита отделно, включително и разходи за основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

(в) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на компонентите, включени в стойността на инвестиционния имот. Земята не се амортизира. Амортизацията се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането в експлоатация. Очакваните срокове на полезен живот са на отделните компоненти са следва:

Сгради	- 4%
Съоръжения	- 4%
Машини и оборудване	- 20 % – 30 %
Стопански инвентар	- 15%
Други активи	- 15 %

За данъчни цели, дружеството прилага същите амортизационни норми.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.8. Положителна репутация

Положителната репутация е разликата между цената на придобиване и справедливата стойност на дела на Дружеството от нетните активи на придобитото предприятие. Положителната репутация е представена в баланса към раздела на нематериалните активи. Тя се представя по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка. Амортизацията на положителната репутация се определя като се използва линейния метод за период от 19.6 години.

Разходите за амортизация на положителната репутация не се признават за данъчни цели.

2.9. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на отсрочените данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходи и разходи.

2.10. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност.

2.11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

2.12. Капитал

Регистрираният капитал е записан по историческа цена в деня на регистриране.

2.13. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.14. Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват по номинална стойност. Лихвените заеми и кредити от свързани лица са представени по тяхната номинална стойност, а не по амортизируемата им тъй като ръководството не може надлежно да оцени периодът на тяхното възстановяване.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.15. Деривативни финансови инструменти

Финансовата и инвестиционната дейност на Дружеството са изложени на риск от неблагоприятна промяна на лихвените проценти, които ръководството хеджира с използването на деривативни финансови инструменти.

Дериватинтите финансови инструменти се признават първоначално по себестойност. След първоначалното признаване те са представени по справедливи стойности. Печалбата и загубата вследствие преизчисляването им се признават като текущ приход или разход за съответната година.

Справедливата стойност на лихвения суоп е очакваната сума, която Дружеството би получило или платило, за да прекрати действието на суопа към датата на баланса, като се вземат предвид действащите лихвени проценти.

2.16 Приходи от наем

Приходите от наеми се признават по линейния метод за срока на договора и за периода за който получените суми се отнасят.

2.17. Разходи

(а) Разходи за дейността

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащането на свързаните с тях суми.

(б) Нетни финансови разходи

Нетните финансови разходи се състоят от приходи и разходи за лихви по получени заеми и открити депозити, банкови такси, изменения на справедливата стойност на лихвения суоп и отрицателни или положителни разлики от промяна на валутните курсове

2.18. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущ и отсрочен разход за данък. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходи и разходи 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 баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.18. Данъци върху печалбата (продължение)

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Не се признават активи и пасиви по отсрочени данъци, произтичащи от разлики между първоначално признатите отчетни стойности на дадени активи и пасиви и тяхната първоначална данъчна основа. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

3. Разходи за външни услуги

Значимите разходите за външни услуги се състоят от:

В хил. лева	2010	2009
Управление на недвижим имот	92	92
Счетоводни и одит услуги	39	39
Консултантски и правни услуги	29	32
Застраховки	6	6
Ремонт и поддръжка	1	2
Други разходи за външни услуги	-	2
	167	**173**

4. Други разходи

В хил. лева	2010	2009
Такса битови отпадъци	40	31
Местен данък	12	12
	51	**43**

5. Нетни финансови разходи

В хил. лева	2010	2009
Финасови приходи		
Приходи от лихви по банкови сметки и срочни депозити	21	47
Получени лихви по лихвен суоп		-
Изменение на справедлива стойност на лихвен суоп	46	41
Финансови приходи общо:	67	88
Финасови разходи		
Разходи за лихви по банкови заеми	(30)	(63)
Разходи за лихви по заеми от СЛ	(565)	(565)

Изменение на справедлива стойност на лихвен суоп	-	(22)
Лихви по договор за лихвен суоп	(57)	(70)
Банкови такси	(6)	(5)
Курсови разлики	(1)	(1)
	(659)	(726)
Нетни финансови разходи	(592)	(638)

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

6. Разходи за данъци

В хил. лева	2010	2009
Текущ разход за данък	64	43
Отсрочен разход за данък	6	23
	70	66

Отсрочените данъчни (активи) и пасиви се отнасят към следните статии:

В хил. лева	2010	2009
Финансови инструменти	(2)	(7)
Слаба капитализация	-	(1)
Загуба за пренасяне	-	-
Нетни отсрочени данъчни (активи)/пасиви	(2)	(8)

Движението на временните разлики през 2010 година :

В хил. лева	Салдо на 1.1.2010	Признати в ОПР	Салдо на 31.12.2010
Деривативи	(7)	5	(2)
Слаба капитализация	(1)	1	-
	(8)	6	(2)

Отсрочените данъчни активи и пасиви са оценявани като е прилагана данъчната ставка, която се очаква да действа в годината на тяхната реализация или уреждане.

7. Положителна репутация

Положителната репутация е възникнал през 2004 година вследствие на придобиването на „Бизнес Център Младост" ЕООД. Признатите през годината разходи за амортизация на положителната репутация възлизат на 330 хил лева (2009: 331 хил лева).

8. Инвестиционен имот

Дружеството притежава офис сграда, отчитана като инвестиционен имот.

Инвестиционният имот е отден под наем на един наематал за срок от десет години. Инвестиционния имот е заложен като обезпечение по получен банков заем.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

9. Парични средства

По видове валути паричните средства включват:

В хил. лева	2010	2009
В лева	75	453
В евро	2,094	1,278
	2,169	**1,731**

Към датата на баланса Дружеството не отчита блокирани парични средства.

10. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е в размер на 5 хил лева, разделен на 500 дяла с номинална стойност от 10 лева всеки. Едноличен собственик на капитала е ЦА Имо Интернационал АГ (CA Immo International AG), Виена, Австрия.

Самостоятелните отчети на Дружеството се включват в консолидираните отчети на компанията – майка.

11. Задължения към финансови институции

Дружеството е страна по договор за кредит с банка, който е деноминиран в евро. Заемът е с падеж до 31.12.2011 година и се олихвява с плаващ лихвен процент базиран на 3m EURIBOR плюс определена надбавка.

12. Други задължения

Към датата на баланса другите задължения включват:

В хил. лева	2010	2009
Получен депозит от наемател	554	554
Гаранция към доставчик	7	-
Справедлива стойноност на задължение по споразумение за лихвен суоп	20	66
Задължения по данък печалба	22	-
Задължения по местни данъци	-	3
Други задължения	2	-
	605	**623**

Дългосрочни задължения	*561*	*620*
Краткосрочна част на др задължения	**44**	**3**

13. Приходи за бъдещи периоди

Приходите за бъдещи периоди 147 хил лева (2009: 147 хил лева), представляват предплатен наем, отнасящ се за следващата финансова година.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

14. Лихвен суоп

На 3-ти юли 2007 година Дружеството е сключило договор за лихвен суоп с Bank Austria Creditanstalt AG. Споразумението с банката е валидно от 5-ти юли 2007 година и падежира на 30-ти юни 2014 година, като следва падежите на банковия заем. Съгласно условията на сопразумение Компанията плаща постоянен лихвен процент в размер на 4,76% р.а., който хеджира 3m EURIBOR. Към 31.12.2009 година условната сума на лихвения суоп възлиза на EUR 888 хиляди. Справедливата стойност на суопа е пасив в размер на 66 хил лева. Измененията на справедливата стойност на суопа се признават в печалби и загуби за периода, в който са възникнали.

15. Свързани лица

(а) Идентификация на свързани лица

Дружеството е свързано лице с компанията – майка (CA Immo International) и с компаниите от групата на CA Immo.

(б) Задължения към свързани лица

Към датата на баланса Дружеството има следните задължения към свързани лица:

В хил. лева	**2010**	**2009**
Компания – майка (получен заем)	9,290	9,290
Компания – майка (начислени лихви)	708	142
Компания – майка (получени услуги)	14	-
	10,012	9,432
Дългосрочни задължения	*9,290*	*9,290*
Краткосрочна част на задълженията	**722**	**142**

Получения от компанията майка заем е деноминиран в евро и се олхвява с фиксиран лихвен процент.

(в) Сделки със свързани лица

Дружеството е начислило следните суми към компанията майка:

- Лихви по заеми – 565 хил лева (2009: 565 хил лева);
- Получени услуги – 30 хил лева (2009: 28 хил лева)л

17. Събития след датата на баланса

Няма събития настъпили след датата на баланса, които да налагат корекции в годишните финансови отчети, или са съществени, за да бъдат оповестени.