

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
31 ДЕКЕМВРИ 2008 Г.

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

	Стр.
Годишен доклад за дейността	3
Счетоводен баланс	6
Отчет за доходите	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Отчет за паричните потоци	9
Приложения към годишния финансов отчет	10 - 22

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

Ръководството представя своя годишен доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31 декември 2008 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС). Този доклад и годишния финансов отчет са одитирани от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Авто Юнион Пропъртис ЕООД е регистрирано на 8 февруари 2008 г. с основна дейност покупко-продажба и изграждане на недвижими имоти.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Към датата на изготвяне на годишният финансов отчет няма важни събития, които да са станали известни и да не са отразени в отчета.

Към настоящия момент няма планове за промяна на предмета на дейност в обозримо бъдеще.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Дружеството е разпределен в 48 655 дяла по 100 лв., притежавани еднолично от Авто Юнион АД.

Дружеството се ръководи от управител.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Цялата дейност по административното обслужване на фирмата в това число логистика, финанси, маркетинг и др. са изнесени в други фирми от холдинга с цел да се сведат фиксираните разходи до минимум и да се използват синергийни икономии в холдинга.

Дружеството е в процес на създаване на одит комитет според изискванията на закона за независимия финансов одит.

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2009 г.

Целите за следващата година се концентрират върху:

- В обозримо бъдеще Авто Юнион Пропъртис ЕООД ще продължи дейността си като кухо дружество. Решението за бъдещата посока на развитие на Авто Юнион Пропъртис ЕООД е от компетенциите на собственика и може да бъде взето единствено от ръководството.

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2008. г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

По нареждане на управителя.

Калина Халачева
Управител
София, 01.04.2009 г.



АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	Към 31 декември 2008 г.
АКТИВИ		
Нетекущи активи		
Недвижими имоти	5	7 049
		<u>7 049</u>
Текущи активи		
ДДС за възстановяване		16
Парични средства и еквиваленти	6	13
		<u>29</u>
Общо активи		<u>7 078</u>
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		
Капитал и резерви		
Основен капитал	7	4 865
Натрупана загуба		<u>(117)</u>
		<u>4 748</u>
Нетекущи пасиви		
Получени заеми	9	2 293
		<u>2 293</u>
Текущи пасиви		
Търговски и други задължения	8	37
		<u>37</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>7 078</u>

Финансовите отчети са одобрени на 01.04.2009 г. и подписани, както следва:


 Калина Халачева
 Управител


 Петя Цолачева
 Главен счетоводител



АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)

	Прил.	За 11те месеца свършващи на 31.12.2008 г.
Разходи за материали		-
Разходи за външни услуги	10	(9)
Други разходи за дейността	11	(41)
		(50)
Печалба от дейността		(50)
Финансови разходи, нетно	12	(67)
Загуба преди данъци		(117)
Данък	13	-
Загуба за годината		(117)

Финансовите отчети са одобрени на 01.04.2009 г. и подписани, както следва:


Калина Хралачева
Управител




Петя Цолачева
Главен счетоводител

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(Всяки суми са в хил. лева)

	Прил.	Основен капитал	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2008 г.		-	-	-
Регистриран капитал		4 865	-	4 865
Загуба за годината		-	(117)	(117)
Към 31 декември 2008 г.	7	4 865	(117)	4 748

Финансовите отчети са одобрени на 01.04.2008 г. и подписани, както следва:


Калина Жалачева
Управител


Петя Цолачева
Главен счетоводител



АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(Всички суми са в хил. лева)	Прил.	За 11те месеца свършващи на 2008 г.
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от оперативна дейност	14	(29)
Нето парични потоци от оперативна дейност		(29)
Паричен поток от инвестиционна дейност		
Покупка на недвижими имоти	5	(7 049)
Регистриран капитал		4 865
Нето парични потоци от инвестиционна дейност		(2 184)
Паричен поток от финансова дейност		
Постъпления от заеми		2 254
Плащания по заеми		(28)
Нето парични потоци от финансова дейност		2 226
Нето увеличение/(намаление) на паричните средства и паричните еквиваленти		13
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		-
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	9	13

Финансовите отчети са одобрени на 01.04.2009 г. и подписани, както следва:

Калина Халачева
Управител



Петя Цолачева
Главен счетоводител

1 Резюме на дейността

Авто Юнион Пропъртис ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност. Седалището му е в България. Регистрираният адрес на фирмата е София, ул. "Хан Аспарух" 8.

Основната му дейност включва:

- Покупка на недвижими имоти
- Строителство на недвижими имоти
- Продажба на недвижими имоти

Авто Юнион Пропъртис ЕООД е собственост Авто Юнион АД с адрес на регистрация: гр. София, ул. "Хан Аспарух" № 8.

2 Счетоводна политика

По-долу е описана счетоводната политика, приложена при изготвянето на този финансов отчет.

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

Ръководството е убедено, че в обозримо бъдеще, крайният собственик на Дружеството Авто Юнион и заемодателите на Дружеството ще продължат да предоставят необходимата финансова помощ на Дружеството, въпреки настоящия икономически спад и съществената несигурност относно икономическото развитие, което се очаква през предстоящата година.

2.1 База за изготвяне на финансов отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз, при спазване принципа на историческата цена.

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието ръководството да използва собствената си преценка.

(а) Стандарти, изменения и разяснения в сила от 2008 г., но неприложими и неотнасящи се до дейността на дружеството, поради това не са анализирани в детайли:

КРМСФО 11, „МСФО 2 – Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции.”

КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”.

КРМСФО 13 „Програми за лоялност на клиентите”.

КРМСФО 14, „МСС 19 – Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие”.

КРМСФО 16, „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност” (в сила от 1 октомври 2008 г.).

(б) Стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане

Следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводни периоди на Дружеството, започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане:

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на отчет (продължение)

МСС 1 (Изменение) „Представяне на финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението забранява представянето на определени приходи и разходи (изменения в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците) в отчета за промените в собствения капитал и изисква измененията в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците да се представят отделно от измененията, които са резултат от несвързаните със собствениците операции. Всички промени в собствения капитал, които не са резултат от операции със собствениците, трябва да бъдат показани в отчета за резултатите от дейността, но предприятията могат да изберат дали да представят един отчет за резултатите от дейността (отчет за всеобхватния доход) или два отчета (отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход).

(б) Стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане (продължение)

Следните стандарти и изменения на съществуващи стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводни периоди на Дружеството, започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не са приети от Дружеството за по-ранно прилагане:

МСС 1 (Изменение) „Представяне на финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението забранява представянето на определени приходи и разходи (изменения в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците) в отчета за промените в собствения капитал и изисква измененията в собствения капитал, които са резултат от операции със собствениците да се представят отделно от измененията, които са резултат от несвързаните със собствениците операции. Всички промени в собствения капитал, които не са резултат от операции със собствениците, трябва да бъдат показани в отчета за резултатите от дейността, но предприятията могат да изберат дали да представят един отчет за резултатите от дейността (отчет за всеобхватния доход) или два отчета (отчет за доходите и отчет за всеобхватния доход).

Когато предприятие преизчислява или рекласифицира сравнителна информация, то трябва да представи преизчислен счетоводен баланс към началото на сравнителния период в допълнение на досегашното изискване да се представят счетоводни баланси към края на текущия и сравнителния период. Дружеството ще приложи МСС 1 (Изменен) от 1 януари 2009 г.

МСС 36 (Изменен), „Обезценка на активи” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Поправката изисква по-подробно оповестяване на основните допускания, при които възстановимата стойност на единици, генериращи парични потоци (или група от единици) е базирана на справедливата стойност, намалена с разходите по продажбата, определена, използвайки бъдещи дисконтирани парични потоци. Дружеството ще приложи МСС 36 (Изменен) и ще прави необходимите оповестявания на проверката за обезценка от 1 януари 2009 г.

МСС 38 (Изменен), „Нематериални активи” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Изменението уточнява, че предоставени аванси могат да бъдат признати, когато предприятието предплати за правото за достъп до стоките или получаването на услугите.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на отчет (продължение)

МСС 19 (Изменен), „Доходи на наети лица” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на МБСС, публикуван през май 2008 г. Разликата между краткосрочните и дългосрочните задължения за доходи на наети лица ще се основава на това, дали ще бъдат дължими за плащане след по-малко или повече от 12 месеца след отработването от служителя.

МСС 37, „Провизии, условни активи и пасиви” изисква условните пасиви да се оповестяват, а не да се признават. МСС 19 е променен, за да бъде съвместим.

Дружеството ще приложи МСС 19 (Изменен) от 1 януари 2009 г., но не се очаква да окаже влияние върху отчетите на дружеството.

МСС 1 (Изменение), „Представяне на финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Досегашното съдържание на този стандарт, изискващо всички финансови активи и пасиви, държани за търгуване, да се класифицират като текущи (в съответствие с МСС 39), се променя като позволява и класифициране като нетекущи за някои от тези активи и пасиви. Дружеството ще започне да прилага МСС 39 (Изменен) от 1 януари 2009, като не се очаква това да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 39 (Изменен), „Финансови инструменти: Признаване и оценяване” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г.

Има някои несъществени изменения в МСФО 7, „Финансови инструменти: Оповестявания”, МСС 8, „Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки”, МСС 10, „Събития след края на отчетния период”, МСС 18, „Приходи” и МСС 34, „Междинно финансово отчитане”, които са част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. (неспоменати по-горе). Тези изменения не се очаква да окажат влияние върху финансовите отчети на Дружеството и поради това не са анализирани в детайли.

(в) Тълкувания и изменения на съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството

Следните тълкувания и изменения на съществуващи стандарти са публикувани и са задължителни за прилагане за счетоводни периоди на Дружеството започващи на или след 1 януари 2009 г. или за по-късни периоди, но не се отнасят към дейността на Дружеството, поради това не са анализирани в детайли:

МСФО 2 (Изменение), „Сделки със собствени акции” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 1 (Изменение), „Прилагане за първи път на Международните Стандарти за Финансова Отчетност” и МСС 27, „Консолидирани и индивидуални финансови отчети” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 8, „Оперативни сегменти” (в сила от 1 януари 2009 г.).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на отчет (продължение)

МСС 32 (Изменен), „Финансови инструменти: Представяне” и МСС 1 (Изменен), „Представяне на финансови отчети” – Финансови инструменти с опция за продажба и задължения, произлизащи от ликвидация (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСФО 3 (Изменен), „Бизнес комбинации” (в сила от 1 юли 2009 г.).

МСФО 5 (Изменен), „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности” (и последващи промени към МСФО 1, „Прилагане за първи път на международните стандарти за финансова отчетност”) (в сила от 1 юли 2009 г.).

МСС 16 (Изменен), „Имоти, машини и съоръжения” (и последващи поправки към МСС 7, „Отчет за паричните потоци”) (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Изменението засяга дружества, чиято обичайна дейност включва отдаване под наем и последваща продажба на активи.

МСС 23 (Изменение), „Разходи по заеми” (в сила от 1 януари 2009 г.). Според него предприятията трябва да капитализират разходите по заеми свързани с придобивания, строежи или производство на отговарящ на условията актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба) като част от разходите за този актив.

МСС 28 (Изменен), „Инвестиции в асоциирани предприятия” (и последващи поправки към МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестявания” и МСС 32, „Финансови инструменти: представяне”) (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 29 (Изменен), „Финансово отчитане в свръхинфлационни икономики” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 31 (Изменение), „Дялове в съвместни предприятия” (и последващи поправки към МСФО 7 и МСС 32) (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 38 (Изменение), „Нематериални активи” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението е част от годишният проект за подобрения на СМСС, публикуван през май 2008 г. Клаузата, че има “рядко, ако изобщо има” предпоставка за използването на амортизационен метод, с който се отчита по-нисък разход за амортизация спрямо този, определен по линейния метод, е премахната от стандарта. Изменението към момента няма да окаже влияние върху дейността на Групата, тъй като всички нематериални активи се амортизират по линейния метод.

МСС 40 (Изменение), „Инвестиционни имоти” (и последващи поправки към МСС 16).

МСС 41 (Изменение), „Земеделие” (в сила от 1 януари 2009 г.).

МСС 20 (Изменение), „Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ” (в сила от 1 януари 2009 г.).

КРМСФО 15 „Споразумения за изграждане на недвижими имоти” (в сила от 1 януари 2009).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на отчет (продължение)

(г) Изменени в стандарти, тълкувания и разяснения, които не са приети от Европейския съюз.

МСС 39 Финансови инструменти: Признаване и оценяване
МСС 27 Консолидирани и индивидуални отчети
МСФО 3 Бизнес комбинации
КРМСФО 12 Концесионни договори за предоставяне на услуги
КРМСФО 15 Договори за изграждане на недвижими имоти
КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност
КРМСФО 17 Разпределяне на непарични активи към собствениците

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансови отчети са представени в лева, която е функционална валута на Дружеството и валута на представяне.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута се представят във функционална валута, като се прилага официалния курс датата на сделката. Печалбите и загубите от промяна във валутните курсове, възникнали в резултат на разплащания по сделки в чуждестранна валута, както и от преоценка по заключителен валутен курс на деноминирания в чуждестранна валута активи и пасиви се признават в отчета за доходите.

2.3 Дълготрайни материални активи

Всички дълготрайни материални активи са представени по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка. Историческата стойност включва разходи, които директно се отнасят към придобиването на актива.

Последващите разходи се добавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив, и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчета за доходите в периода, в който са извършени.

Земята не се амортизира. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

– Сгради 25 години

Остатъчната стойност и полезният живот на активите се преразглеждат и, ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на счетоводен отчет.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на отчет (продължение)

Балансовата стойност на актива се намалява до възстановимата му стойност в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност. Печалбите и загубите от извадените от употреба активи се определят чрез сравнение на получената цена с балансовата им стойност и са представени в други (загуби)/печалби – нетни, в отчета за доходите.

2.4 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална загуба от обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими й суми, съгласно първоначалните условия. Значими финансови затруднения на задълженото лице, вероятност за банкрут или финансово реструктуриране или невъзможност за изплащане на дълга (повече от 180 дни) се приемат като индикатор, че търговското вземане е обезценено. Сумата на провизията е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Балансовата стойност на актива е намалена чрез използването на корективна сметка, а стойността на загубата се отразява в отчета за доходите. Когато търговско вземане е несъбираемо, то е отписано от корективна сметка на търговските вземания. Последващо възстановяване на стойността, която е отписана се отразява в други (загуби)/печалби – нетни, в отчета за доходите.

2.5 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.6 Собствен капитал

Дружеството отчита основният си капитал по номинална стойност на регистрираните в съда дялове.

2.7 Търговски задължения

Търговските задължения се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективния лихвен процент.

2.8 Заеми

Заемите се признават по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. Впоследствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и амортизираната стойността на заема се признава в отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.9 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собственикът, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 15.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

Управлението на риска се извършва от Централен финансов отдел, като политиката му е одобрена от ръководството на Дружеството. Отделът определя и оценява финансовите рискове в тясно сътрудничество с оперативните звена на Дружеството. Ръководството приема принципите за цялостно управление на риска, както и политика, отнасяща се до специфични области като валутен риск, лихвен риск и кредитен риск.

(а) Пазарен риск

Валутен риск

Валутните рискове възникват от бъдещи търговски сделки, активи и пасиви. Валутният риск възниква, когато бъдещите търговски сделки и признатите активи и пасиви са деноминирани във валута, различна от функционалната валута на предприятието.

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици, което предполага, че част от разчетите са деноминирани в чуждестранна валута. Това излага дружеството на валутен риск, който обаче е незначителен, тъй като по-голямата част от сделките (около 90%) с доставчиците са деноминирани в Евро, а курсът на 1 Евро е фиксиран с Постановление на Министерски Съвет от 1997 г. спрямо лева, като Евро 1 = BGN 1.95583.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на риск от промяна в цените на стоките.

Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива

Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива.

Дружеството ползва кредити за оборотни средства, които са с фиксирана лихва плюс надбавка. Лихвеният процент по краткосрочните заеми е с фиксиран и променлив компонент. Към 31.12.2008 ефективният лихвен процент е 7.86%. 80% от заемите са от фирмата майка и други свързани лица, което позволява гъвкаво предоговаряне при необходимост и ограничава лихвения риск до минимум.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от кредитни експозиции на търговци на едро и дребно, включително неизплатени вземания и договорени стопански операции.

Фирмата има вземания само от финансови институции (лизингови компании) и дилъри, а автомобилите и моторите се издават на клиенти само след като са платени. Това редуцира кредитния риск до минимум.

(в) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и наличието на финансиране чрез договорени кредитни линии и възможността за закриване на пазарни позиции. Централния финансов отдел на Дружеството поддържа гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

Таблицата по-долу анализира финансовите пасиви в съответните падежни групи на базата на оставащия период от счетоводния баланс към датата на падежа на договора. Оповестените в таблицата суми са договорните недисконтирани парични потоци. Балансовите задължения в рамките на 12 месеца се равняват на преносните стойности, тъй като влиянието на дисконтирането е незначително.

	По-малко от 1 година	2 до 5 години
Към 31 декември 2007 г.		
Заеми	-	2 293
Търговски и други задължения	37	-

(д) Капиталов риск

Целта на дружеството е да управлява капитала на собствениците предпазливо и да подsigури продължаването на дейността, така че да осигури печалби в бъдеще. Дружеството се стреми също да поддържа оптимална капиталова структура за да намали цената на капитала.

С оглед регулиране на капиталовата структура дружеството може да вземе решение за увеличаване на капитала, изплащане на дивиденди, продажба на активи за да намали дълга.

С цел поддържане на последователността дружеството изчислява финансов гиъринг, като съотнася дълг към собствен капитал.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2008 г. е както следва:

	2008
Общо заеми	2 293
Парични средства	(13)
Нетен дълг	2 280
Общо собствен капитал	4 748
Общо капитал	7 028
Коефициент на задлъжнялост	0.32

е) Скорошната променливост на световния и на местния финансов пазар.

Съществуващата глобална ликвидна криза, която започна в средата на 2007 г. доведе до по-ниска ликвидност в банковия сектор, а в същото време и до по-високи лихвени проценти на междубанковите заеми и много голяма променливост на фондовите пазари. Несигурността на световните финансови пазари доведе до несъстоятелност и фалит на банки и в същото време до спасяването на банки със средства на държавните бюджети в САЩ, Западна Европа, Русия и др. Всъщност степента на влияние на финансовата криза се оказва невъзможно да бъде предвидена или да бъдат взети съответните защитни мерки. Ръководството не е в състояние да прецени пълноценно последствията върху финансовото състояние на Дружеството от евентуално последващо влошаване на ликвидността на финансовите пазари и засилване на променливостта на валутния и капиталовия пазар. Ръководството вярва, че взема всички мерки за поддържане на стабилността и развитие на бизнеса на Дружеството в настоящата обстановка.

ж) Влияние върху ликвидността

Обемът на финансирането на търговията на едро значително намаля. Тези обстоятелства може да повлияят върху способността на Дружеството да получи нови заеми и рефинансира нейните съществуващи такива при срокове и условия подобни на тези от близкото минало.

з) Влияние върху клиентите/заемополучателите

Длъжниците или заемополучателите на Дружеството може да бъдат повлияни от по-ниската ликвидност, която от своя страна би могла да окаже влияние върху тяхната способност да изплатят дълговете си. Влошените оперативни условия за клиентите (заемополучателите) могат да повлияят и върху прогнозите за паричните потоци на ръководството и оценката на обезценката на финансовите и нефинансовите активи. Доколко подобна информация е налична, ръководството подходящо е отразило актуализираните преценки за очакваните бъдещи парични потоци в своите оценки за обезценяване.

4 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ(продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

5

	Земя	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
2008 г.			
Балансова стойност в началото на периода	-	-	-
Придобити	6 971	78	7 049
Разход за амортизация	-	-	-
Балансова стойност в края на периода	6 971	78	7 049
Към 31 декември 2008 г.			
Отчетна стойност	6 971	78	7 049
Натрупана амортизация	-	-	-
Балансова стойност	6 971	78	7 049

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

6 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на баланса паричните средства и еквиваленти включват следното:

	31.12.2008 г.
Парични средства по каса	2
Парични средства по банкови сметки	11
	13

7 Собствен капитал

	Брой дялове	Стойност в хиляди лева по съдебна регистрация
Към 31 декември 2008 г.	48 655	4 865

Всички дялове са напълно изплатени.

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ(продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

8 Търговски задължения

31.12.2008 г.

Задължения към доставчици	37
	<u>37</u>

9 Получени заеми

31.12.2008 г.

Дългосрочни

Заеми от банки	1 751
Заем от свързани лица – Приложение 15	542
	<u>2 293</u>

Задълженията по получени заеми се анализират, както следва:

31.12.2008 г.

Заеми от банки:

- Главница	1 741
- Лихва	10
	<u>1 751</u>

Заеми от свързани лица:

- Главница	513
- Лихва	29
	<u>542</u>

- Заемът от свързани лица е от фирмата майка – Авто Юнион АД. Взет е с цел да бъде финансиран старта на бизнеса, за покупка на земя и строеж на сгради.
- Заемът от Авто Юнион АД са дългосрочни със срок на погасяване до края на 2010 г. Заемът е с лихва 5% годишно.
- Заемът от банки представлява инвестиционен заем от банка Пиреус АД в размер на 890 000 евро. Към 31.12.2008 г. от тях са усвоени 100%. Договорът за заем е до юли 2011 г., а лихвеният процент е 3 месечен ЮРИБОР плюс 2.75%.

Банкови заеми

Падежът на банковия заем е до 2011 г. Той е обезпечен с активи на компании от холдинга и се подновява ежегодно, като се актуализират лимитите, разпределени между дружествата в холдинга.

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ(продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

9 Получени заеми (продължение)

Балансовите стойности на заемите на дружеството са деноминирани в следните валути:

	31.12.2008 г.
евро	1 751
лева	-
	<u>1 561</u>

10 Разходи за външни услуги

	За 11те месеца свършващи на 31.12.2008 г.
Разходи за	
- счетоводни услуги	(1)
- правни услуги	(7)
- други	(1)
	<u>(9)</u>

11 Други разходи

	За 11те месеца свършващи на 31.12.2008 г.
Разходи за	
- нотариални такси за недвижими имоти	(7)
- данъци	(6)
- Банкови такси	(22)
- Други	(6)
	<u>(41)</u>

12 Финансови приходи/(разходи) - нетно

	За 11те месеца свършващи на 31.12.2008 г.
Разходи за лихви	
— по получени банкови заеми	(38)
— по получени заеми от свързани лица	(29)
Приходи от лихви	-
	<u>(67)</u>

13 Данък

**За 11те месеца
свършващи на
31.12.2008 г.**

Отсрочени данъци

-

-

Дружеството има данъчни загуби за пренасяне в размер на 942 хил. лева, като най-рано възникналата в размер на 117 хил. лева може да бъде използвана като данъчно облекчение до 2013 г.

Данъчните власти могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите за петте неревизирани последователни години от отчетния данъчен период и да наложат допълнителни данъчни задължения, лихви и санкции. На Ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област.

2008

Загуба преди данъци

(117)

Данък, изчислен при данъчна ставка 10%

12

Данък върху разходи, непризнати за данъчни цели

-

Непризнат данъчен актив върху загубата

(12)

Текущ разход за данък

-

14 Парични потоци от оперативна дейност

**За 11те месеца
свършващи на
31.12.2008 г.**

Загуба за периода преди данъци

(117)

корекции за:

– нетни финансови разходи

67

Промени в оборотния капитал

– Вземания по ДДС

(16)

– Търговски задължения

37

Парични потоци от оперативна дейност

(29)

АВТО ЮНИОН ПРОПЪРТИС ЕООД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ(продължение)
31 ДЕКЕМВРИ 2008 г.

(във всички приложения сумите са посочени в хил. лева, ако не е упоменато друго)

15 Сделки със свързани лица

i) Задължения към свързани лица

31.12.2008 г.

Задължения по получени заеми

Авто Юнион АД

513

513

Задължения по лихви

Авто Юнион АД

29

29

ii) Разходи за лихви

**За 11те месеца
свършващи на
31.12.2008 г.**

Авто Юнион АД

29

29

iii) Възнаграждения на управителите

**За 11те месеца
свършващи на
31.12.2008 г.**

Разходи за възнаграждения

-

-

16 Условни активи и пасиви

Компанията няма условни активи и пасиви към датата на съставяне на баланса.

17 Поети ангажименти

Компанията няма поети ангажименти към датата на съставяне на баланса.

18 Събития след датата на баланса

Към датата на съставяне на финансовия отчет за 2008 година няма настъпили коригиращи и некоригиращи събития, които следва да се оповестят.