ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ ООД

Финансови отчети

За годината, приключваща на 31 Декември 2009

СЪДЪРЖАНИЕ **СТРАНИЦА**

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД	3
БАЛАНС	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	6
СТАТУТ И ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ	7
БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ	7
ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ	11
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	20-30

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода, приключващ на 31.12.2009 г.

	Прило-жения	2009 BGN'000	2008 BGN'000
Приходи от продажби	5	236	243
Други приходи		19	4
		255	**247**
Разходи за материали	7	(20)	(5)
Разходи за външни услуги	8	(11)	(9)
Разходи за амортизации		(36)	(22)
Разходи за персонала	9	(10)	(10)
Други разходи	10	(14)	(10)
		(91)	**(56)**
Приходи от лихви	11	5	-
Разходи от лихви		(42)	(45)
Нетни други финансови приходи/ (разходи)		(1)	(6)
		(38)	**(51)**
Печалба преди данъци	23	**126**	**140**
Текущи данъци върху печалбата		(12)	(14)
Печалба след данъци	23	**114**	**126**
Друг всеобхватен доход за годината			
Пълен всеобхватен доход за годината	23	**114**	**126**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2010 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

БАЛАНС
към 31.12.2009 г.

	Прило-жения	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти,машини,съоръжения и оборудване		1,962	1,467
Вземания по записани дялови вноски		-	122
Вземания по търговски заеми	15	25	-
Вземания по гаранции	15	80	-
Общо нетекущи активи		**2,067**	**1,589**
Текущи активи			
Финансови активи за търгуване	14	76	-
Материални запаси и стоки		-	20
Търговски вземания	15	48	334
Вземания за надплатени данъци	16	7	12
Пари и парични еквиваленти	17	130	326
Вземания по записани дялови вноски	15	122	-
Други вземания и текущи активи	18	63	1
Общо текущи активи		**446**	**693**
СУМА НА АКТИВИТЕ		**2,513**	**2,282**
Собствен капитал			
Основен капитал	19	1,500	1,500
Неразпределена печалба		126	-
Текуща печалба	23	114	126
Общо собствен капитал		**1,740**	**1,626**
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	21	626	473
Отсрочен данъчен пасив		19	13
Общо нетекущи пасиви		**645**	**486**
Текущи пасиви			
Банкови заеми	21	103	61
Задължения към персонала	20	1	-
Задължения към бюджета за данъци	20	6	7
Други задължения и текущи пасиви		18	102
Общо текущи пасиви		**128**	**170**
СУМА НА ПАСИВИТЕ		**2,513**	**2,282**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.
Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2010 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода, приключващ на на 31.12.2009 г.

	2009	2008
	BGN'000	BGN'000
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ:		
Постъпления от клиенти	246	280
Плащания на доставчици	(84)	(75)
Парични потоци, свързани с фин.активи за търгуване	(72)	-
Плащания, свързани с персонала, нетно	(9)	(11)
Платени и възстановени данъци върху печалбата, нето	(2)	(30)
Други постъпления/плащания	(39)	(29)
Нетен паричен поток от основна дейност	**40**	**135**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ:		
Покупка на имоти, машини и съоръжения	(437)	(98)
Получени заеми за покупка на инвестиционни имоти	265	-
Плащания за лихви по получени заеми	(42)	(10)
Парични потоци от предоставени кредити на трети лица	(25)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	**(239)**	**(108)**
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ:		
Парични потоци от допълнителни вноски и връщането им на собствениците / нето /	1	284
Постъпления /плащания по заеми		
Плащания на задължения по лизингов договор		
Постъпления/плащания за лихви и други подобни	3	-
Парични потоци от положителни и отрицателни валутни курсови разлики		
Други парични потоци от финансова дейност	(1)	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	**3**	**283**
ИЗМЕНЕНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИТЕ ЕКВИВАЛЕНТИ	**(196)**	**310**
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	326	16
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	130	326

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2010 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода, приключващ на 31.12.2009 г.

BGN'000

	Финансов резултат			
	Основен капитал	**Печалба**	**Загуба**	**Общо**
Състояние към 01 януари 2008	**743**	**352**	**-**	**1,095**
Ефект от промяна на счетоводната политика	-	-	-	-
Счетоводни грешки	-	-	-	-
Състояние към 01 януари 2008	743	352	-	**1,095**
Увеличение на основния капитал с печалби от предходни години	352	(352)	-	-
Изменение на собствения капитал през годината за сметка на собствениците	405	-	-	**405**
Печалба за годината	-	126	-	**126**
Разпределение на печалба: в. т.ч. изплатени дивиденти	-	-	-	-
Състояние към 01 Януари 2009 по МСФО	**1,500**	**126**	**-**	**1,626**
Изменение на собствения капитал през годината за сметка на собствениците	-	-	-	-
Печалба за годината	-	114	-	**114**
Разпределение на печалба: в. т.ч. изплатени дивиденти	-	-	-	-
Състояние към 31 декември 2009	**1,500**	**240**	**-**	**1,740**

Приложения от 1 до 27 представляват неразделна част от настоящия финансов отчет.

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството на 25.03.2010 г.

Управител:
Емил Ценов

Съставител:
Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова

ЕВРО БРОКЕР РЕНТАЛ, ЕИК 131476125

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31.12.2009 г.

Бележки към финансовите отчети

1. Статут и предмет на дейност

"Евро Брокер Рентал" ООД е регистрирано в СГС с решение № 1 по фирмено дело 9383/2005г.. по описа на Софийски градски съд, вписано в регистъра за търговски дружества парт № 96357, том 1283, стр.47.
Към 31.12.2009г. управител на дружеството е Емил Ценов Ангелов.

Към 01.01.2008г. основния капитал на дружеството е в размер на 743 хил.лв. През Юни, 2008г. основният капитал е увеличен на 1,500 хил.лв с 352 хил.лв неразпределените печалби на дружеството към 31.12.2007г. и 405 хил.лв парични вноски на съдружниците, от които 70% внесени към 31.12.2009г.

Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, община "Изгрев", ул. Николай Хайтов 2, вх.Д, ет.2, офис 8

Регистрираният предмет на дейност на Дружеството е управление и отдаване под наем на недвижими имоти и други услуги.

Основни предмети на дейност на Дружеството през 2008г. са както следва:
- управление и отдаване под наем на недвижими имоти;
- посредничество при сключване на договори.

Дружеството е регистрирано със съдружници Пламен Петков Ватев и Емил Ценов Ангелов, като същите са и управители на дружеството с начин на представяне – поотделно. Към 31.12.2009г. собствения капитал на дружеството е в размер на 1 500 хил. лв, в т.ч. 1 377 хил. лв внесен от съдружниците чрез парични средства и апортни вноски.

Съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени за периода от 1 януари 2009 г. до 31 декември 2009 г. в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и Международните стандарти за финансови отчети (МСФО).

Ръководството представя и годишните финансови отчети към 31 декември 2009 г. в съответствие с действащите в Република България Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз и националното счетоводно законодателство.

МСС 8 "*Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*" изисква дружеството да оповести обстоятелството, че не е приложило нов стандарт или разяснение, които са публикувани, но не са влезли в сила, както и информация за възможния ефект от прилагането на съответния стандарт или разяснение в периода на първоначално прилагане. Дружеството не е приложило публикувани Международни стандарти за финансови отчети, които още не са в сила към балансовата дата и може да имат отношение към дейността на дружеството.

2. База за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)),

Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC – IFRIC interpretations).

Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

Взета е предвид и промяната на МСС 1 - Представяне на финансовите отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2009 г.).

Този стандарт въвежда отчет за всеобхватния (съвкупния) доход.

Общият всеобхватен доход може да бъде представен или в един отчет на всеобхватния (съвкупния) доход, или в два отчета – отчет за доходите и отделен отчет за всеобхватния/съвкупния доход. Допълнително, наименованието на счетоводния баланс е променено на отчет за финансовото състояние.

Дружеството е избрало да прилага един отчет за представяне на всеобхватния доход и да не променя наименованието на досегашния счетоводен баланс с отчет за финансовото състояние.

ПРОМЕНИ В МСФО

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения, са приети от СМСС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за издаване и влизат в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година.

Стандарти и разяснения, одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	**Име на стандарта или разяснението**
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансови отчети
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Плащане на базата на акции: условия за получаване на права и анулиране
МСФО 3 (Ревизиран), и свързани с това промени в МСС 27, МСС 28 и МСС 31, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година	Бизнес комбинации
МСФО 4, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Застрахователни договори
Изменения на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване
МСФО 8, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Оперативни сегменти
КРМСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Таван на актива по план с дефинирани доходи,изисквания за минимално

	финансиране и тяхното взаимодействие
КРМСФО 12, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година	Концесионни споразумения за услуги
КРМСФО 13, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009година	Програми за клиентска лоялност
КРМСФО 15, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Договори за изграждане на недвижими имоти
КРМСФО 16, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Разпределяне на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, приложим за годишни периоди, започващи на или след 1 ноември 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти
МСС 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Представяне на финансови отчети
Изменение на МСС 23 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Разходи по заеми
Изменение на МСС 27, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Консолидирани и индивидуални финансови отчети
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване и представяне
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 година	Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно рекласификация на активи, дата на влизане в сила и преходни разпоредби
Изменения на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно допустими хеджирани инструменти
Подобрения на МСФО 2008, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 5, 7, МСС 1, 7, 16, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41.

Стандарти и разяснения, които не са одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	**Име на стандарта или разяснението**
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Оповестявания във връзка с финансовата криза
Изменение на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Оповестявания във връзка с определяне на справедлива стойност и ликвиден риск

Повечето от посочените по-горе стандарти и разяснения с изключение на измененията на МСС 1 не са приложими за дейността на дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

Обобщение на съществените счетоводни политики

Действащо предприятие

Финансовите отчети на дружеството са изготвени на база принципа на действащо предприятие.

Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционалната валута на дружеството е валутата, в която се извършват основно сделките в страната, в която то е регистрирано. Това е българският лев, който съгласно местното законодателство е с фиксиран курс към еврото при съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

Сделките, осъществявани в чуждестранна валута, са преизчислявани в лева по валутния курс на централната банка в деня на сделката. Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса са преизчислени в лева по заключителния валутен курс на централната банка към 31 декември 2009 г. Произтичащите от това курсови разлики са признати в отчета за всеобхватния доход. Дружеството не е осъществявало сделки, засягащи непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута.

Валутата на представяне във финансовите отчети на дружеството също е българският лев. Ако не посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

Към 31.12.2009 г. фиксингът на някои валути към българския лев е както следва:

Валута	31.12.2009 г.
1 EUR	1.95583 лева

Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Приложението на МСС изисква от ръководството на дружеството да направи някои преценки, предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

Дружеството непрекъснато преценява своите приблизителни оценки, като използва исторически опит, консултация с експерти и други методи, които преценява за разумни при дадените обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават съществено от преценките, като ефектът от това се отчита в периода, когато станат известни фактите за необходимостта от преразглеждане.
Следващите параграфи описват подробно счетоводните преценки, приблизителни оценки и предположения, които дружеството счита, че имат най-съществено значение за годишните резултати съгласно МСФО.

- Отчитане на провизии и условни ангажименти. Дружеството подлежи на искове, свързани с осъществяването на дейността по отношение на търговски, договорни и трудови въпроси, които се разглеждат и оспорват в обичайния ход на бизнеса. Дружеството рутинно преценява вероятността от неблагоприятни присъждания или решения на тези въпроси, както и обхвата на вероятните и разумно оценени загуби. Разумните преценки включват предположения на ръководството на базата на информация за известия, уреждане, преценки на независими страни и правни консултанти, наличните факти, идентифициране на други потенциално отговорни страни и възможния принос от тях, както и предишен опит. Провизия се признава, когато е вероятно да съществува задължение, за което може да се направи надеждна преценка след внимателен анализ на конкретния случай. Необходимата провизия може да се промени в бъдеще поради ново развитие и ако има наличие на нова информация. Въпроси, които са или

възможни задължения или не отговарят на критерия за признаване на провизия, се оповестяват, освен ако възможността за прехвърляне на икономическа изгода е малко вероятна.

- Обезценка на нефинансови активи. Към всяка дата на отчитане, дружеството преценява дали са налице индикатори за обезценка за всички нефинансови активи. Когато се предприема изчисляване на стойността в употреба, ръководството трябва да направи приблизителна оценка на очакваните парични потоци от актива или единицата, генерираща парични средства, и да избере подходящ дисконтов процент, за да се изчисли сегашната стойност на тези парични потоци.
- Отсрочени данъчни активи. Отсрочените данъчни активи се признават за всички неизползвани данъчни загуби до степента, до която е вероятно да е налице облагаема печалба, срещу която те да бъдат приспаднати. Определянето на сумата на отсрочените данъчни активи, която да бъде призната, изисква да бъде направена съществена преценка от ръководството, която се базира на очакваното време на възникване и нивото на бъдещите облагаеми печалби, както и на бъдещите стратегии за данъчно планиране.

3. Значими счетоводни политики

Счетоводните политики, описани по-долу, са прилагани последователно във всички периоди, представени в този финансов отчет.

(а) Операции с чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс на БНБ, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции в Отчета за доходите.

(в) Имоти, машини и съоръжения

В групата на имоти, машини и съоръжения са включени компютърно оборудване, автомобили и стопански инвентар, които имат полезен срок на експлоатация повече от една година и стойност над 500 лева.

Първоначално имотите, машините и съоръженията се оценяват по себестойност. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждане на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване активите се оценяват по себестойностния метод, като себестойността им се намалява с всички натрупани амортизации и евентуални загуби от обезценка.

Отписването на имотите, машините и съоръженията се осъществява при тяхната продажба или когато активът окончателно бъде изваден от употреба, в резултат на което не се очакват никакви други икономически изгоди от него. Печалбите или загубите, получени при бракуването или изваждането на актива от употреба, се определят като разлика между приблизително изчислените нетни постъпления от продажбата и балансовата сума на актива и се признават за приход или разход в отчета за всеобхватния доход.

Амортизируемата стойност на активите се разпределя системно през целия им полезен живот, като се прилага линейният метод. Начислената амортизация се признава за разход и с нея се намалява балансовата стойност на актива, като се използват следните годишни амортизационни норми:

Категория активи	*Год.норми - амортизация*
▪ Сгради /в т.ч. инвестиционни имоти/	1%
▪ Компютърен хардуер, периферни устройства и мобилни телефони	50%
▪ Машини и съоръжения	30%
▪ Стопански инвентар	15%
▪ Транспортни средства	25%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на амортизируемия актив.

Когато остатъчната стойност на амортизируемия актив е незначителна по размер или като процент спрямо отчетната му стойност, тя може да се пренебрегне. Амортизируемата стойност на актива в тези случаи е равна на отчетната му стойност.

(г) Нематериални активи

Нематериалните активи представляват програмни продукти и лицензи, които имат полезен срок на експлоатация повече от една година и стойност над 500 лева

Първоначално нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена (включително митата и невъзстановимите данъци) и всички преки разходи.

Оценка след първоначалното признаване – нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и евентуални натрупани загуби от обезценка.

Нематериалните активи се амортизират по линейния метод през техния полезен срок на експлоатация със следните годишни амортизационни норми:

	%
Програмни продукти	50%

Начисляването на разходи за амортизация за счетоводни цели започва от момента, в който амортизируемият актив е на мястото и в състоянието, необходими за неговата експлоатация.

Начисляването на разходи за амортизация за данъчни цели започва от началото на месеца, следващ месеца на придобиване на амортизируемия актив.

(д) Инвестиционни имоти

Класификация и признаване

Инвестиционния имот е инвестиция в земя или сграда или и в двете, държани с намерение да се получават наеми или за увеличение на стойността на капитала. Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи, които касаят придобиването на имотите. Първоначално направените разходи за придобиване на инвестиционния имот и извършените след това разходи за допълване, подмяна на част или обслужване на имота, се прибавят към балансовата му стойност, ако е вероятно, че дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената норма на представяне. Всички други последващи разходи за ежедневно обслужване се признават като разходи в периода, в който са понесени. Целта на тези разходи се описва като „ремонт и поддържане" на имота. Последващото оценяване на инвестиционните имоти е по модела на справедливата стойност.

Оценяване

Дружеството избира да отчита инвестиционните си имоти по модела на себестойността; този модел е препоръчителният подход в МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване. При този подход инвестиционният имот се оценява по себестойността, намалена с натрупаните амортизации (намалена с всички натрупани загуби от обезценка);

Принципи за оценка на справедлива стойност

Инвестиционният имот се оценява първоначално по неговата себестойност. Разходите по сделката трябва да се включат в първоначалната оценка. Себестойността на закупен инвестиционен имот включва неговата покупна цена и всякакви разходи, които пряко могат да му бъдат приписани. Разходите, които могат пряко да бъдат преписани, включват например професионалните хонорари за правни услуги, нотариални такси, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Себестойността на инвестиционен имот, построен по стопански начин, е неговата себестойност към датата, когато строителството или разработването е завършено. До тази дата предприятието прилага МСС 16 Имоти, машини, съоръжения и оборудване. На тази дата имотът става инвестиционен имот и се прилага този стандарт. Себестойността на инвестиционния имот не се увеличава с разходите за пускане в експлоатация (освен ако те са необходими, за да приведат имота в работното му състояние), първоначалните оперативни загуби, понесени преди инвестиционният имот да достигне планираното ниво на заетост или необичайно големи количества бракуван материал, труд или други ресурси в строителството или разработването на имота. Ако плащането на инвестиционен имот е отложено, неговата себестойност е паричният еквивалент на цената. /довършителните включени ли са в себестойността/

(е) Финансови активи за търгуване

Отчитане на сделки

Финансовите активи и задължения включват парични средства, дългови и капиталови ценни книжа. Дълговите и капиталовите ценни книжа се класифицират като финансови активи държани за търгуване Дружеството прилага отчитане на редовни покупки и продажби на ценни книжа по дата на търгуване.

Оценка

Придобитите ЦК първоначално се признават по цена на придобиване, включваща разходите по сделката. Те се оценяват по справедлива стояност, която се определя по пазарни цени, котировки на БНБ или на междубанковия пазар на ДЦК и на Българската Фондова Борса. Измененията в справедливата стойност на финансовите активи, държани за търгуване се признават в отчета за доходите.Разликите възникнали от промените в справедливата цена се отчитат като финансови разходи или финансови приходи и се признават в отечта за доходите. Транзакциите с ценни книжа са отразени в баланса на база на датата на сетълмент.

Изписването на продадените ЦК от оборотния портфейл се извършва по конкретно доставна цена на всяка партида по дадена емисия /преоценената цена на актива към предходния работен ден/.

Корпоративните ценни книжа, приети за търговия на български регулиран пазар на ценни книжа, се оценяват по пазарната цена на корпоративни ценни книжа, търгувани на регулиран пазар на ценни книжа в България, която е среднопретеглената цена на сключените сделки с ценната книга на регулиран пазар в най-близкия ден от последния 30 - дневен период, в който тези книжа са се търгували в обем, не по-малък от обема на притежаваните от инвестиционното дружество ценни книжа към момента на оценката.

В случаите, когато не може да се определи пазарна цена на ценните книжа, те се оценяват по справедливата им стойност въз основа на последната сключена сделка със съответните ценни книжа на регулирания пазар, на който са приети за търговия.

Финансовите активи се отписват, когато дружеството загуби контрол над тях в резултат на продажба или падежиране. При отписване на финансови активи се признава печалба или загуба в размер разликата между постъпленията и балансовата стойност на активите.

Оценки - Данъчни временни разлики
При формиране на данъчния финансов резултат счетоводния финансов резултат се преобразува чрез механизма на данъчната временна разлика от преоценки и обезценки, а ако придобитите акции, облигации и други ценни книжа са продадени на регулиран пазар – и механизма на чл.44 от Закона за корпоративното подоходно облагане.
Съгласно действащото данъчно законодателство, приходите и разходите от последващи оценки на финансови активи не се признават за данъчни цели в годината на счетоводното им отчитане. Те се признават в годината на отписване на съответния финансов актив. Обратното проявление на временната разлика е при отписването на съответния финансов актив.

(е) Материални запаси

Като материални запаси се отчитат складовите наличности за офис консумативи, горива, налични в резервоарите на служебни МПС, които се разходват в текущата дейност на Дружествата.

Материалните запаси първоначално се оценяват по себестойност. Доставна стойност на стоково-материалните запаси (историческа цена) представлява сумата от всички разходи по закупуването и други разходи, направени във връзка с доставянето на стоково-материалните запаси до сегашното им местоположение и състояние. Разходите по закупуването включват покупната цена съгласно фактурата на доставчика, вносните мита и такси, невъзстановимите данъци, разходите по доставката, свързани с превози, товаро-разтоварни операции и други, както и всички останали разходи, допринасящи за привеждане на стоково-материалните запаси в подходящ за тяхното използване вид. В последствие се оценяват по по-ниската от доставната и нетната реализируема стойност, като установената разлика се отчита като други текущи разходи за дейността.
Нетна реализируема стойност - базира се на най-сигурните съществуващи данни по време на съставянето на тази оценка, като се отчитат колебанията в цените.

Когато отчетната стойност на стоково-материалните запаси е по-висока от нетната реализируема стойност, тя се намалява до размера на нетната реализируема стойност, като намалението се отчита като други текущи разходи.

За всеки следващ отчетен период се прави нова оценка на нетната реализируема стойност.

Когато условията, довели до снижаване стойността на стоково-материалните запаси, вече не са налице, предприема се увеличение, което не може да превишава стойността на стоково-материалните запаси, която те са имали преди намалението. Възстановяването изцяло или частично на предишното намаление на отчетната стойност се отчита като увеличение на стойността на съответните стоково-материални запаси и като други текущи приходи.

Разходите за материали (включително и горива) се оценяват по конкретно доставна цена на наличните в склада материали от съответния вид.
Методът за формиране на себестойността на материалните запаси е "първа входяща, първа изходяща".
Стоките, предназначени за отдаване на финансов лизинг, се отчитат по себестойност. Когато лизинговият обект е иззет се завежда в регистрите по справедлива пазарна оценка, определена по методите, определени в § 1 т. 10 от ДОПК.

(е) Обезценка на нефинансови активи

В края на всяка година се извършва преглед на преносната стойност на активите, за да се определи дали има признаци за обезценка. Ако такива съществуват или когато се изисква ежегоден тест за обезценка на даден актив, дружеството определя възстановимата стойност на

актива, за да определи размера на загубата от обезценка. Когато не е възможно да се определи възстановимата стойност на определен актив, дружеството изчислява възстановимата стойност на генериращия парични постъпления обект, към който активът принадлежи. Ако така изчислената възстановима стойност на актива (или генериращия парични постъпления обект) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до възстановимата стойност на актива (генериращия парични постъпления обект).

Загубата от обезценка се признава на разход в годината на възникването й. В случай, че загубата от обезценка впоследствие се възстанови, преносната стойност на актива (генериращия парични постъпления обект) се увеличава до преизчислената възстановима стойност, така че увеличената преносна стойност да не надвишава стойността, която би била определена, ако не е била призната загуба от обезценка в предходни години. Възстановяването на загуба от обезценка се признава на приход в годината на установяването й, освен ако съответният актив е отчетен по преоценена стойност, в който случай загубата от обезценка се отнася към увеличение на преоценъчния резерв.

(ж) Банкови и търговски заеми

Получените заеми първоначално се отразяват по стойност на възникване, намалена със съответните транзакционни разходи. След първоначалното отразяване, получените заеми са представени по амортизирана стойност, като всяка разлика между стойността на възникване и последващата оценка се отразява в отчета за доходите през периода на заема на база ефективния лихвен процент.

(з) Търговски и други вземания

Признаване и оценка
Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочни вземания без договорена лихва се отчитат по фактурирана стойност, когато ефектът от дисконтирането е нематериален.

Обезценка
Дружеството преценява на всяка балансова дата дали са налице обективни доказателства за обезценка на търговските и други вземания. Едно вземане се обезценява, ако има обективни доказателства, че едно или повече събития са имали негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци. Загубата от обезценка на вземане се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент.
Индивидуално значими вземания или сериозно просрочени такива се тестват за обезценка на индивидуална база. Останалите вземания се оценяват колективно в групи, които имат сходни характеристики на кредитен риск. Загубите от обезценка се отчитат в Отчета за доходите.

Краткорсочни вземания

Всички приходи от префинансирания (първоначалните разходи за лихви и такси по банкови кредити) се отчита в главницата. Разходът за същите тези лихви и такси се признават по време на срокът на лизинговият договор, едновременно с прихода от префинансиране.

Всички доходи от административни такси и комисиони се признават по време на целия срок на лизинговия договор.

Вземанията от клиенти, доставчици и аванси на подотчетни лица се отразяват по стойността им по фактури, намалена с обезценката им. Обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми съгласно първоначалните си условия по отношение на съответния разчет. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност.

Вземанията са оценени по стойността на тяхното възникване. Вземанията, деноминирани в чуждестранна валута се оценяват в лева по курса на БНБ в деня на възникването им, като текущо са преоценявани в края на всеки месец по централния курс на БНБ. Към края на отчетния период. тези вземания са преоценени по заключителния курс на БНБ.

(и) Парични средства и еквиваленти

Паричните средства и краткосрочните депозити в баланса включват парични средства по банкови сметки, в брой и краткосрочни депозити с първоначален падеж от три или по-малко месеца.
Паричните потоци включват входящите и изходящите потоци от пари и парични еквиваленти, които са пари - налични в брой и по сметки.
Отчетът за паричните потоци представя паричните потоци по оперативни, инвестиционни и финансови дейности.
Паричните потоци от оперативната дейност се извличат главно от главните приходоносни дейности на дружеството и са резултат от сделки и други събития, които се включват при определянето на нетната печалба или загуба.
Паричните потоци, възникващи от инвестиционната дейност представляват размера на разходите, направени за ресурси, предназначени да генерират бъдещ приход и парични потоци.
Паричните потоци, произтичащи от финансовата дейност се използват при прогнозирането на сумите от бъдещите парични потоци, които представляват вземания на институциите, които са предоставили капитал на предприятието.
Дружеството отчита паричните потоци, като използва прекия метод, при който се отразяват главните категории от брутни парични приходи и брутни парични плащания.
Паричните средства и еквиваленти в лева са оценени по номинална стойност, а паричните средства и еквиваленти в чуждестранна валута по заключителния курс на Българска Народна Банка към 31.12.2009 г.
Паричните потоци, произтичащи от сделки в чуждестранна валута се отчитат във валутата, използвана за счетоводството на дружеството, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс на отчетната валута към чуждестранната валута на датата на паричния поток.
В счетоводния баланс банковите овърдрафти се отчитат в групата на заемите.

(й) Доходи на персонала

Доходите на наети лица представляват всички форми на възнаграждение, предоставени от предприятието в замяна на положения от тяхна страна труд.

Доходите на наети лица включват:
- основно възнаграждение за отработено време;
- възнаграждение над основното възнаграждение, определено според прилаганите системи за заплащане на труда;
- допълнително възнаграждение за продължителна работа, извънреден труд и вътрешно заместване;
- други специфични допълнителни възнаграждения, уговорени с индивидуалния трудов договор;
- социални осигуровки и надбавки, включително за платен отпуск по болест, майчинство и др.;
- платен годишен отпуск и други компенсируеми отпуски.

Доходите на наети лица се отчитат директно, тъй като не са необходими актюерски разчети, въз основа на които да се оцени задължението или разходът и не съществува възможност за появата на актюерски печалби или загуби. Задълженията по краткосрочните доходи на наетите лица се оценяват на недисконтирана база.

Дружеството отчита обезщетения на наетите лица за отпуск по различни причини, в т.ч. ваканция, болест и краткосрочна нетрудоспособност, майчинство или бащинство, участие като съдебен заседател и военен запас.

Когато заетите полагат труд, който увеличава тяхното право за бъдещи платени отпуски, възниква задължение. Това задължение съществува и се признава, дори ако платените отпуски са неустановени, въпреки вероятността, че заетите могат да напуснат, преди да са използвали правото си на неустановена натрупана отпуска, което би повлияло на оценяването на това задължение. Предприятието оценява очакваните разходи по натрупващите се платени отпуски като допълнителната сума, която очаква да изплати като резултат от неизползваното право на отпуска, която се е натрупала към датата на Отчет за финансовите позиции.

(к) 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 ефективния лихвен процент.
Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, лизингови договори, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране на провизии и загуби от операции в чуждестранна валута. Всички разходи за дължими лихви по заеми се отчитат в Отчета за дохода по метода на ефективния лихвен процент.

(л) Данък върху печалбата

Текущ данък
Данък върху печалбата за годината включва текущи и отсрочени данъци. Данък върху печалбата се признава в Отчета за доходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.
Текущ данък е сумата на очаквания дължим данък върху дохода във връзка с облагаемата печалба за периода, изчислен чрез прилагане на данъчните ставки и закони, действащи или по същество въведени в сила към датата на баланса.

Отсрочен данък
Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между балансовата стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа.
Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват по данъчните ставки, които се очаква да бъдат в сила за периода, в който временните разлики ще се проявят обратно, въз основа на данъчните ставки действащи или по същество въведени в сила към датата на баланса.

Актив по отсрочени данъци се признава само до размера, до който е вероятно да съществува бъдеща облагаема печалба, срещу която да могат да се оползотворят временните разлики.
Отсрочените данъчни активи се преразглеждат към всяка дата на баланса и се намаляват до степента, до която вече не е вероятно да бъде реализирана достатъчна облагаема печалба, която да позволява да се оползотвори ползата от част или от целия отсрочен данъчен актив.

(м) Задължения

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ към 31 декември 2009 година.

Задълженията са нетекущи и текущи.

Текущите задължения са към свързани лица, банки, доставчици и клиенти, бюджета, персонала, осигурителни предприятия и други кредитори.

При първоначалното признаване на финансов пасив предприятието го оценява по себестойност, която е справедливата стойност на полученото за него насрещно възмездяване.
Справедливата стойност на полученото насрещно възмездяване се определя по принцип съобразно продажната цена или други пазарни цени.

Справедливата стойност може да бъде надеждно оценена, ако:

- съществува активен пазар на съответните финансови инструменти;
- ако вероятностите за различните оценки в рамките на обхвата могат да бъдат разумно определени и използвани за приблизително оценяване на справедливата стойност.

Предприятието отписва финансов пасив от своя счетоводен баланс единствено когато той бъде погасен - т. е., когато задължението, посочено в договора, бъде погасено, отменено или изтече.

(н) Провизии, условни задължения и условни активи

Провизиите са пасиви с неопределена срочност или суми, които се използват само за покриване на разходите, за които са създадени първоначално. Провизиите се признават само тогава, когато:

- предприятието има съществуващо задължение (правно или конструктивно), получено в резултат на минало събитие;
- има вероятност (т.е. по-вероятно е да се случи, отколкото да не се случи) определен изходящ поток, съдържащ икономически ползи, да бъде необходим за покриване на задължението;
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Като провизии се признават само онези задължения, които произлизат от минали събития, съществуващи независимо от бъдещите действия на предприятието.
Сумата, която се признава като провизия е изчислена на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към датата на баланса или сумата, която предприятието би платило разумно, за да уреди задължението към датата на баланса или, за да го прехвърли на трета страна по същото време.
Провизиите се преразглеждат на всяка дата на баланса и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка.
Условните задължения са определени като:

- възможно задължение, възникнало вследствие от минали събития, съществуването на което може да се потвърди само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието; или
- сегашно задължение, произтичащо от минали събития, което не е било признато поради това, че:
    - не е вероятно да се появи необходимост от изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението; или
    - сумата на задължението не подлежи на оценяване с необходимата надеждност.

Дружеството не признава условни задължения, а само ги оповестява, освен ако вероятността за използването на потоци, съдържащи икономически ползи, за погасяване на задължението е отдалечена във времето.
Условните активи са възможни активи, възникващи като последствие от минали събития и чието съществуване може да се потвърди от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат напълно контролирани от предприятието.
Дружеството не признава условни активи, а само ги оповестява, само ако са вероятни входящи потоци на икономически ползи.

(о) Приходи

Приходите включват само брутните притоци от икономически ползи, получени от и дължими на предприятието за негова сметка.
Приходите се определят по справедливата стойност на получените или подлежащи на получаване възнаграждения под формата на парични средства или парични еквиваленти.
Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащо на получаване възмездяване, като се отчитат сумите от всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от предприятието.
Приходът от продажбата на услуги се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, когато резултатът може да се оцени надеждно. Резултатът от една сделка може да се оцени надеждно, когато са изпълнени всички следващи условия:

- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно предприятието ще има икономически ползи, свързани със сделката;
- етапът на завършеност на сделката към датата на баланса може надеждно да се оцени;
- разходите, направени по сделката, както и разходите за завършване на сделката може надеждно да бъдат оценени.

Когато продавачът запазва значителни рискове, свързани със собствеността, сделката не е продажба и приходите не се признават.

(п) **Оперативен лизинг**

Дружеството като лизингополучател
Началните преки разходи, направени при договарянето и организирането на оперативен лизинг се прибавят към балансовата сума на наетия актив и се признават на база линейния метод за срока на лизинговия договор.
Плащанията по оперативен лизинг се признават като разход на база линейния метод за целия срок на лизинговия договор, освен ако друга системна база не е представителна като модел при който икономическите ползи от наетия актив се консумира. Условни наеми, произтичащи от оперативен лизинг се признават като разход в периода, в който са направени.

Дружеството като лизингодател
Приходите от наем по оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговия договор.

4. Управление на финансовия риск
Дружеството има експозиция към следните финансови рискове:
Кредитен риск
Ликвиден риск
Пазарен риск
Управителят на Дружеството носи отговорността за установяване на политика за 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. Тази политика подлежи на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството.

(а) Кредитен риск

Кредитен риск е рискът от финансова загуба за Дружеството в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорени задължения.
Кредитният риск за Дружеството произтича от вземанията от клиенти.

Вземания от клиенти
Експозицията към кредитен риск на Дружеството зависи от индивидуалните характеристики на всеки клиент. Тази експозиция също така може да зависи от риска от неплащане в индустрията и пазара, на който оперира Дружеството.

(б) Ликвиден риск

Ликвиден риск е рискът Дружеството да не бъде в състояние да посрещне своите задължения съгласно техния падеж. Дружеството управлява ликвидността си чрез подход, който осигурява, че във всеки момент Дружеството има необходимия ликвиден ресурс, за да посрещне своите изискуеми задължения, при нормални или стресови условия, без да се реализират неприемливи загуби или да се накърнява репутацията на Дружеството.

(в) Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна в пазарните цени (произтичащи от валутни курсове, лихвени проценти или капиталови инструменти) доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции във финансови инструменти да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да управлява и контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвращаемостта.

Бележки към финансовите отчети

5. Приходи от продажби

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Наеми от инвестиционни имоти	196	139
Комисион от посредничество	40	104
Общо	**236**	**243**

6. Други продажби

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Приходи от префактурирани разходи свързани н ползването на отдадени инвестиционни имот	6	4
Приходи от неустойки с обезщетителен характер	13	-
Общо	**19**	**4**

Частта от Други продажби – „Приходи от префактурирани разходи свързани с ползването на отдадени инвестиционни имот" кореспондира с частта от Разходи за външни услуги – „Такса управление имоти" и Други разходи, а именно „Разходи за префактуриране по използване на инвестиционни имоти" – *Виж Бележка 8 и 10.*

7. Разходи за материли

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Активи под прага на същественост	(10)	(1)
Консумативи по отдадени инвестиц.имоти в т.ч.	(10)	(4)
Ел.енергия	*(4)*	*(2)*
Топлоенергия	*(1)*	*(2)*
Материали за поддържка	*(5)*	-
Общо	**(20)**	**(5)**

8. Разходи за външни услуги

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Счетоводни и данъчни услуги	(2)	(2)
Правни услуги и такси	(3)	(2)
Услуги по отдадени имоти, в т.ч.	(6)	(5)
Такси управление на имоти	*(5)*	*(5)*
Застраховки	*(1)*	-
Общо	**(11)**	**(9)**

9. Разходи за персонала

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Разходи за възнаграждения	(9)	(8)
Провизия, в т.ч.	(1)	-
- провизия за неизползван отпуск	*(1)*	-
Общо	**(10)**	**(8)**

10. Други разходи

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Разходи за държавни данъци и такси по ЗМДТ свързани с инвестиционни имоти	(10)	(8)
Провизии на вземания	(3)	-
Разходи за префактуриране по използване на инвестиционни имоти	(1)	(2)
Общо	**(14)**	**(10)**

11. Нетни финансови приходи/разходи

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Приходи от лихви, в т.ч.	5	-
Приходи от лихви по отпуснати заеми	*2*	-
Приходи от лихви по депозитни сметки	*3*	-
Приходи от последващи оценки на финансови инструменти	4	-
Разходи от лихви по банкови кредити	(42)	(45)
Разходи от банкови такси по кредити	(4)	(6)
Разходи от последваща оценка на финансови инструменти	(1)	-
Общо	**(38)**	**(51)**

12. ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ

Към 31 декември 2008 дълготрайните активи включват: *(хил.лв)*

	Инвест. имоти	Имоти	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност						
Към 01.01.2008	**1,407**	**69**	**-**	**31**	**3**	**1,510**
Придобити	-	-	11	4	-	**15**
Изписани	-	-	-	-	-	**-**
Към 31.12.2008	**1,407**	**69**	**11**	**35**	**3**	**1,525**
Амортизация						
Към 01.01.2008	**29**	**1**	-	**6**	-	**36**
Амортизация за годината	**14**	1	1	5	**1**	**22**
Изписана амортизация	-	-	-	-	-	**-**
Към 31.12.2008	**43**	**2**	**1**	**11**	**1**	**58**
Балансова стойност						
Към 01.01.2008	**1,378**	**68**	**-**	**25**	**3**	**1,474**
Към 31.12.2008	**1,364**	**67**	**10**	**24**	**2**	**1,467**

Към 31 декември 2009 дълготрайните активи включват: (хил.лв)

	Инвест. имоти	Имоти	Машини, съоръжения и оборудване	Стопански инвентар	Други	Общо
Отчетна стойност						
Към 01.01.2009	**1,407**	**69**	**11**	**35**	**3**	**1,525**
Придобити	425	-	10	10	**85**	**530**
Изписани	-				-	
Към 31.12.2009	**1,832**	**69**	**21**	**45**	**88**	**2,055**
Амортизация						
Към 01.01.2009	**43**	**2**	**1**	**11**	**1**	**58**
Амортизация за годината	16	1	5	6	7	**35**
Изписана амортизация	-	-	-	-	-	-
Към 31.12.2009	**59**	**3**	**6**	**17**	**8**	**93**
Балансова стойност						
Към 01.01.2009	**1,364**	**67**	**10**	**24**	**2**	**1,467**
Към 31.12.2009	**1,773**	**66**	**15**	**28**	**80**	**1,962**

Към 31.12.2009 г. дружеството има активи, които да са обременени с тежести или да служат като залози в полза на кредитори както следва:

Договорни ипотеки на инвестиционни имоти в полза на банки – кредитори:

В хиляди EUR	31.12,2009 EUR'000	31.12.2008 EUR'000
Уникредит Булбанк АД– от Февруари, 2006г.	190	190
Уникредит Булбанк АД / – от Август, 2006г.	148	148
ТБ МКБ Юнионбанк - от Април, 2009г.	135	-
Общо	**473**	**338**

Към 31.12.2009 г. няма временно извадени от употреба машини и съоръжения.

13. Материални запаси и стоки

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Материали за ремонт и поддръжка инвестиц.имоти	-	20
Общо	**-**	**20**

14. Финансови активи за търгуване

Ценните книжа, придобити за собствена сметка, се отчитат при първоначално признаване по себестойност, която е справедливата стойност на платеното и всички разходи по сделката. Последващо оценяване се извършва по справедлива стойност, използвайки информацията за котировките от борсови бюлетини, финансови издания или финансови информационни служби. През годината няма продадени финансови активи за собствена сметка.

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Ценни книжа, в т.ч.	76	-
Цена на придобиване	*73*	-
Последващи оценки	*3*	-
Общо	**76**	**-**

15. Вземания

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Вземания по записани дялови вноски, в т.ч.	122	122
Нетекущи вземания	-	*122*
Вземания по гаранции за придобиване на инвестиционни имоти, в т.ч.	80	-
Нетекущи вземания	*80*	-
Вземания по търговски заеми	25	-
Нетекущи вземания от свързани лица	*25*	-
Вземания по аванси към доставчици - предплатени разходи, в т.ч.	2	321
Аванси по покупка на инвестиционни имоти	-	*319*
Вземания от клиенти, в т.ч.	49	13
Вземания от свързани лица	*29*	
Обезценка на вземания от клиенти	(3)	
Общо	**275**	**456**

Към 31.12.2009г. дружеството е отпуснало кредит на свързано дружество Си Еф Ем ООД, по който към 31.12.2009г. има остатък по редовна гланица. Договърт за търговски кредит е сключен при следните условия:

Заемател: Си Еф Ем ООД
Цел на кредита: Оборотни средства
Договорена сума: 25 хил.лв;
Падеж: 29.12.2012г.
Предоговорен с анекс: 16.12.2009г.
Договорен лихвен процент: ОЛП + 7% надбавка
Предоговорен лихвен процент: ОЛП + 7% надбавка
Салдо към 31.12.2009г.: 25 х.лв.

16. Вземания за надплатени данъци и осигуровки

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Данък върху печалбата /ЗКПО/	6	11
Надплатени осигуровки	1	1
Общо	**7**	**12**

17. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Касова наличност	1	1
Депозити в банки	98	-
Пари в разплащателни сметки, в т.ч.	31	325
Пари във валутни сметки	*29*	*322*
Общо	**130**	**326**

18. Други вземания

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Депозити към доставчици	-	1
Вземане за ДДС по доставка на инвестиц.имот	63	-
Общо	**63**	**1**

19. Регистриран капитал

Към 01.01.2008г. основния капитал на дружеството е в размер на 743 хил.лв. През Юни, 2008г. основният капитал е увеличен на 1,500 хил.лв с 352 хил.лв неразпределените печалби на дружеството към 31.12.2007г. и 405 хил.лв парични вноски на съдржниците, от които 70% внесени към 31.12.2009г
Към 31.12.2009 г. Регистрираният капитал на дружеството е 1 500 000 лева, от които 121 570 невнесен. Брой на дяловете – 15 000 при номинална цена 100 лева.

(i) Печалби и загуби
Редът за разпределение на печалбите и загубите е предвиден в Търговския закон

20. Текущи задължения

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Задължения към персонала, в т.ч.	1	-
Провизия за неизползван отпуск	*1*	-
Задължения към институции, в т.ч.	6	7
Задължеиня за ДДС	*6*	*7*
Общо	**7**	**7**

21. Заеми

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Нетекущи заеми, в т.ч.	626	473
Ипотечни банкови кредити – редовни главници	*626*	*473*
Текущи заеми, в т.ч.	103	61
Ипотечни банкови кредити – редовни главници	*103*	*61*
Общо	**729**	**534**

Към 31 декември 2009 текущите задължения към финансови предприятия представляват както следва:
- Ипотечен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 190 хил. евро със срок на погасяване 21.02.2016 г. Дългът по кредита се олихвява с номинален годишен лихвен процент в размер на тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 3.078 %. Към 31.12.2009г остатък от редовна главница е в размер на 132 хил. евро

- Ипотечен кредит от Уникредит Булбанк АД в размер на 148 хил. евро със срок на погасяване 21.08.2016 г. Дългът по кредита се олихвява с номинален годишен лихвен процент в размер на тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 3,078%. Към 31.12.2009г остатък от редовна главница е в размер на 110 хил. евро

- Ипотечен кредит от ТБ МКБ в размер на 135 хил. евро със срок на погасяване 25.05.2018 г. Цел: Финансиране на 75% от покупната цена без ДДС на инвестиционни имоти. Дългът по кредита се олихвява с номинален годишен лихвен процент в размер на тримесечен EURIBOR плюс надбавка от 2,95 %, не по-малко от 8.50%. Към 31.12.2009г остатък от редовна главница е в размер на 131 хил. евро

22. Други задължения

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Задължения по предоставени допълнителни парични средства от съдружници съгласно ТЗ	1	90
Разчети по получени услуги в 2009г., фактурирани от доставчици в 2010	-	1
Задължения по депозити на клиенти по договори за отдаване под наем на инвестиционни имоти	17	11
Общо	**18**	**102**

23. Данъци

Към 31.12.2009 г. дружеството има задължения за данъци както следва:

В хиляди лева	**31.12,2009** BGN'000	**31.12.2008** BGN'000
Задължения за данъци в т.ч.	6	7
Задължеиня за ДДС	*6*	*7*
Общо	**6**	**7**

През 2009 г. дружеството отчита счетоводна печалба преди данъци в размер на 126 хил. лв.

	31.12.2009 BGN'000	**31.12.2008** BGN'000 преизчислен
Счетоводна печалба преди данъци	**126**	**140**
Увеличение	40	23
Намаление	(92)	(66)
Финансов резултат след данъчно преобразуване	**74**	**97**
Данък печалба, в т.ч.:	(7)	(10)
отстъпка по чл. 92, ал. (5) от ЗКПО	-	-
Данъчна ставка	10%	10%
Отсрочени данъчни активи	4	2
Данъчна ставка	10%	10%
Отсрочени данъчни пасиви	(9)	(6)
Данъчна ставка	10%	10%
Общо отсрочени данъци върху временни разлики	**(5)**	**(4)**
Общо разходи по текущи и отсрочени данъци	**(12)**	**(14)**
Печалба след данъци	**114**	**126**

Отсрочените данъци върху печалбата към 31.12.2009 г. са свързани със следните обекти в баланса:

	Временна разлика	**Данък**	**Временна разлика**	**Данък**
	31.12.2009 BGN'000		31.12.2008 BGN'000	
Отчет за доходите				
Салдо на отсрочени данъци на 1 януари		**(13)**		**(9)**
Временна разлика				
Год.счетоводни разходи за амортизации	35	3	21	2
Провизии за неизползван платен отпуск	1	-	-	-
Обезценка на вземания	3	1	-	-

Последващи оценки на ЦК	1	-	-	-
Общо активи по отсрочени данъци		**4**		**2**
Данъчни амортизации	88	(9)	66	(6)
Последващи оценки на ЦК	4	(1)		-
Общо пасиви по отсрочени данъци		**(10)**		**(6)**
Нетно салдо на отсрочени данъци на 31 декември		**(19)**		**(13)**

24. Управление на риска

Кредитен риск

Кредитен риск е риска, при който клиентите няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло дължимите на дружеството суми в предвидения срок. Дружеството структурира нивото на кредитния риск чрез определянето на лимити относно даден клиент, група клиенти, както и по географски региони и сектори на икономиката. Рискът се анализира на периодична база.

Дружеството има предоставено кредитно застрахователно покритие в размер на 80% на база застрахователен договор.

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява риска от невъзможността на дружеството да посрещне текущите и потенциалните си задължения, свързани с плащания, когато те са дължими, без да понесе неприемливи загуби. В таблицата по-долу е направен анализ на активите и пасивите на дружеството към 31 декември 2009 г., групирани по остатъчен срок до падежа.

31.12.2009 г.	**До 1 месец**	**От 1 до 3 месеца**	**От 3 до 12 месеца**	**От 1 до 5 години**	**Над 5 години**	**Общо**
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	-	-	48	81	60	189
Инвестиционни имоти	-	-	80	320	1,373	1,773
Вземания по търговски заеми	-	-	-	25	-	25
Вземания по гаранции	-	-	-	80	-	80
Вземания по записани дялови вноски	-	-	122	-	-	122
Финансови активи за търгуване	-	-	76	-	-	76
Търговски вземания	48	-	-	-	-	48
Вземания за неплатени данъци	-	7	-	-	-	7
Пари и парични еквивалинти	130	-	-	-	-	130
Други вземания и текущи активи	-	-	63	-	-	63
Общо активи	**178**	**7**	**389**	**506**	**1,433**	**2,513**
Отсрочени данъчни пасиви	-	-	-	19	-	19
Банкови заеми	-	-	103	393	233	729
Задължения към персонала			1			1
Задължения към бюджета	6					6
Други задължения и текущи пасиви	1			17		18
Общо пасиви	**7**	**-**	**104**	**429**	**233**	**773**
Разлика в падежните прагове	**171**	**7**	**285**	**77**	1,200	**1,740**

Валутен риск

Валутният риск е риска от негативното влияние на колебания в преобладаващите валутни курсове върху финансовото състояние и паричните потоци на дружеството. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото и дружеството представя финансовите си отчети в български левове, валутният риск е свързан единствено с валутите, различни от евро.
Следващата таблица обобщава експозицията на дружеството на валутен риск към 31 декември 2009 г. В нея са включени активите и пасивите по балансова стойност, категоризирани по вид валута.

31.12.2009 г.	**BGN**	**EUR**	**Общо**
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	189	-	189
Инвестиционни имоти	1,773	-	1,773
Вземания по търговски заеми	25	-	25
Вземания по гаранции	80	-	80
Вземания по записани дялови вноски	122	-	122
Финансови активи за търгуване	76	-	76
Търговски вземания	48	-	48
Вземания за неплатени данъци	7	-	7
Пари и парични еквивалинти	101	29	130
Други вземания и текущи активи	63	-	63
Общо активи	**2,484**	**29**	**2,513**
Отсрочени данъчни пасиви	19	-	19
Банкови заеми	-	729	729
Задължения към персонала	1	-	1
Задължения към бюджета	6	-	6
Други задължения и текущи пасиви	18	-	18
Общо пасиви	**44**	**729**	**773**
Нетна валутна позиция	**2,440**	**(700)**	**1740**

25. Свързани Лица

а. Идентфициране на свързаните лица

Дружеството има отношение на свързано лице с предприятия под общ контрол на г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, а именно:

„Евро Брокер" ООД със съсобственици и управители г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, притежаващи съответно по 25 % от капитала всеки.

„Си Еф Ем" ООД с управители г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, като същите са и съдружници в дружеството;

„Евро Брокер Лизинг" ООД със съсобственици г-н Емил Ценов и г-н Пламен Ватев, притежаващи съответно по 50 % от капитала. Управител на „Евро Брокер Лизинг" ООД е г-н Емил Ценов;

б. Вземания от свързаните лица през годината

Към 31.12.2009г. Дружеството има вземане по договори за дългосрочни заеми както следва

В хиляди лева	31.12,2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Нетекущи заеми, в т.ч.	**25**	**-**
Вземане по договор за заем с Си Еф Ем ООД – редовна главница	25	-
Общо	**25**	**-**

Виж още бележка 15 от настоящия отчет

в. Сделки със свързани лица

Извършените сделки със свързани лица през годината се класифицират, както следва:

- предоставени заеми;
- договор за осигуряване на клиенти;
- наем на работно помещение;

Приходите по сделките със свързани лица - клиенти, през отчетния период в размер на 75 хил.лв, са както следва:.

Наименование на свързаното лице	**Вид сделки**	**Обем на сделките през 2009 год. /хил. лв. без ДДС**	**Обем на сделките през 2008 год. /хил. лв. без ДДС/**
ЕВРО БРОКЕР ООД	Услуги - наем	Наем - 28 хил.лв Срок на договора до 01.10.2012 г.	Наем - 19 хил.лв
	Услуги посредничество	-Посредничество –40 хил.лв	Посредничество – 104 хил.лв
Си Еф Ем ООД	Предоставен дългосрочен кредит през 2009г .Остатък главница към 31.12.2009 – 25 хил.лв	Главница – 35 хил.лв Платени лихви – 1 хил. лв	
	31.12.2009г. Услуги - наем	Наем - 6 хил. лв Срок на договора до 01.05.2010 г.	Наем - 7 хил. лв

Към 31.12.2009 г. Дружеството има задължения към свързаните лица както следва:

- 25 хил.лв – нетекущо задължение – 25 хил.лв главница по отпуснати кредити от:
  Си Еф Ем ООД – 25 хил.лв главница;

Към 31.12.2009 г. Дружеството има вземания от свързаните лица както следва:

- 30 хил.лв –текущо задължение по предоставени услуги по договор за посредничество от Евро Брокер ООД

При извършените през годината сделки няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

26. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

Няма значими събития, настъпили между дата на отчета и датата на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

27. ОДОБРЕНИЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Финансовите отчети са одобрени от ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Дата: 25.03.2010 г.

Ръководител: _____

Емил Ценов

Съставител: _____

Пауър Фин ЕООД
Управител – Деница Маркова