

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на
„Евросилекс” ООД
към 31 декември 2009

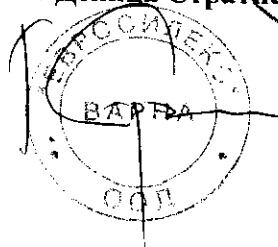
Раздели и балансови пера	Бележки №	31.12.2009 (хил.лв.)	31.12.2008 (хил.лв.) (преизчислен)	31.12.2007 (хил.лв.) (преизчислен)
АКТИВИ		<u>26 240</u>	<u>27 523</u>	<u>22 565</u>
<i>НЕТЕКУЩИ АКТИВИ</i>				
Дълготрайни материални активи	3	4 109	4 911	4 428
Финансови активи	4	27	27	818
ВСИЧКО НЕТЕКУЩИ АКТИВИ		<u>4 136</u>	<u>4 938</u>	<u>5 246</u>
<i>ТЕКУЩИ АКТИВИ</i>				
Кредити, вземания и аванси	5	6 555	5 900	4 958
Материални запаси	6	15 538	15 405	11 896
Парични средства	7	11	1 280	465
ВСИЧКО ТЕКУЩИ АКТИВИ		<u>22 104</u>	<u>22 585</u>	<u>17 319</u>
<i>КАПИТАЛ</i>				
Основен капитал	8	60	60	60
Загуба от текущата година		(39)	(3 058)	(2 002)
Загуби от предходни години		(5 543)	(2 485)	(483)
ВСИЧКО КАПИТАЛ		<u>(5 522)</u>	<u>(5 483)</u>	<u>(2 425)</u>
Отсрочени данъчни активи	9	(575)	(572)	(232)
НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	10	<u>565</u>	<u>3 129</u>	<u>6 769</u>
ТЕКУЩИ ПАСИВИ	11	<u>31 772</u>	<u>30 449</u>	<u>18 453</u>
ВСИЧКО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		<u>26 240</u>	<u>27 523</u>	<u>22 565</u>

17.03.2010



Съставител:
/ Георги Куюмджиев /

Ръководител:
/ Деница Стратиева /

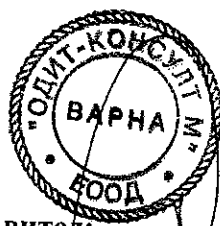


ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
на
„Евросилекс” ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2009

Наименование на приходите и разходите	Бележки №	Годината, завършваща на 31.12.2009 (хил.лв.)	Годината, завършваща на 31.12.2008 (хил.лв.) (преизчислен)
Нетни приходи	13	<u>414</u>	<u>836</u>
Изменение в остатъците от незавършено строителство и продукция		<u>135</u>	<u>2 965</u>
Разходи по икономически елементи		<u>(1 130)</u>	<u>(5 918)</u>
Разходи за материали		(10)	(98)
Разходи за външни услуги		(604)	(4 560)
Разходи за персонала	15	(401)	(589)
Амортизация	3	(69)	(109)
Други оперативни разходи	16	(46)	(562)
Финансови приходи / разходи	14	539	(1 281)
Брутна печалба / загуба за периода		(42)	(3 398)
Разходи за данъци	9	3	340
Нетна печалба / загуба за периода		(39)	(3 058)

17.03.2010

Съставител:
/ Георги Куюмджиев /



Ръководител:
/ Деница Стратиева /

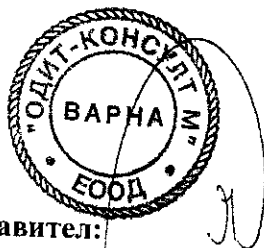


ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на
„Евросилекс“ ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2009

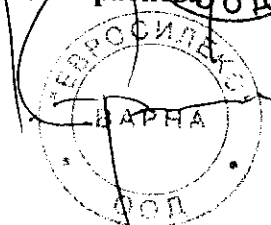
Наименование на компонентите	Бележки №	Годината, завършваща на 31.12.2009 (хил.лв.)	Годината, завършваща на 31.12.2008 (хил.лв.) (преизчислен)
Печалба / (Загуба) за годината		<u>(39)</u>	<u>(3 058)</u>
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци			
Общо всеобхватен доход за годината		<u>(39)</u>	<u>(3 058)</u>

17.03.2010

Съставител:
 / Георги Куюмджиев /



Ръководител:
 / Деница Стратиева /



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на
„Евросилекс” ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2009

Показатели	Основен капитал хил.лв.	Печалби и загуби хил.лв.	Общо Хил.лв.
Салдо на 1 януари 2008	60	(2 485)	(2 425)
Финансов резултат за периода		(3 058)	(3 058)
Салдо към 31 декември 2008	60	(5 543)	(5 483)
Финансов резултат за периода		(39)	(39)
Салдо към 31 декември 2009	60	(5 582)	(5 522)

17.03.2010

Съставител:
 / Георги Куюмджиев /



Ръководител:
 / Деница Стратиева /



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
на
„Евросилекс” ООД
за годината, завършваща на 31 декември 2009

Показатели	Годината, завършваща на 31.12.2009 (хил.лв.)	Годината, завършваща на 31.12.2008 (хил.лв.)
Наличност на парични средства в началото на 1 януари	1 280	465
Финансов резултат	(39)	(3 058)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>(1 344)</u>	<u>1 725</u>
Отсрочен разход за данък	(3)	(340)
Амортизация	13	89
Обезценки		496
Изменения в салдата от оперативната дейност	(815)	199
Финансова дейност от Отчета за доходите	(539)	1 281
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>789</u>	<u>(277)</u>
Изменения в дълготрайни активи		(1 522)
Изменение във финансовите активи		791
Отчетна стойност на продадени дългосрочни активи	789	454
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(673)</u>	<u>2 434</u>
Изменения в заеми	(1 203)	3 760
Плащания по финансово обвързан лизинг	(11)	(54)
Платени лихви	(444)	(1 050)
Получени лихви	985	960
Ефект от операции с финансови активи		(1 182)
Изменение на наличностите през годината	(1267)	824
Нетен ефект от промяната на валутните курсове	(2)	(9)
Парични наличности в края на периода	11	1 280
Равнение на изменение в салдата от оперативната дейност	<u>(815)</u>	<u>199</u>
Изменения в наличностите от материални запаси	(133)	(3 509)
Изменения в текущите вземания	190	(163)
Изменения в текущите задължения	(872)	3 871

17.03.2010

Съставител:
/ Георги Кулумджиев /



Ръководител:
/ Деница Стратиева /



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ на

„Евросилекс“ ООД

за годината, завършваща на 31 декември 2009

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

„ЕВРОСИЛЕКС“ е дружество с ограничена отговорност, регистрирано във Варненския окръжен съд с решение N: 3089/ 08.10.2004 по фирмено дело 3089/2004, пререгистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията на 23.05.2008г. Дружеството е с 100 % чуждестранно участие, като учредители и съдружници са френските граждани - Никола Лоик Галан и Александр Анри Глас. Ръководството се осъществява от собствениците. Предметът на дейност на дружеството е: строителство на недвижими имоти, покупка, ремонт или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, създаване поддръжка и превод на интернет сайтове, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба, както и всяка друга дейност не забранена със закон. Дружеството е учредено за неопределен срок и е със седалище – град Варна, Република България.

2. СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

2.1. База за изготвяне

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството и всички приложими Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Съвета по международни счетоводни стандарти и разясненията към тях, издадени от Постоянния комитет за разяснения към същия съвет и които са в сила към 31.12.2009.

Всички данни за 2009 и 2008 година са представени в настоящият финансов отчет в хил.лева.

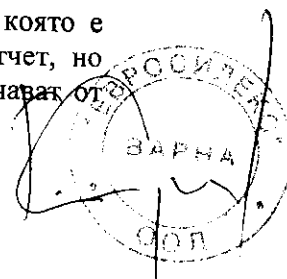
2.2. Сравнителни данни

Някои от перата в баланса, отчета за приходите и разходите, отчета за собствения капитал и в отчета за паричния поток, представени във финансовия отчет за 2008 година, които са сравнителни данни, в настоящият отчет са рекласифицирани с цел да се получи по-добра съпоставимост с данните за 2009 година.

2.3 Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Международните стандарти за финансови отчети изискват от ръководството да приложи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет, както и при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите.

Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, но въпреки това бъдещите действителни резултати биха могли да се различават от тези оценки.



2.4 Управление на бизнес рискове

2.4.1 Бизнес риск

Бизнес рискът е свързан със специфичната дейност на дружеството и отразява несигурността от получаване на приходи и формиране на положителен финансов резултат. Дейността на дружеството беше силно засегната от глобалната криза, която създаде допълнителна несигурност по отношение на търсенето на предлаганите услуги. Това създава изключителни трудности при изграждане на прогнозите за развитие.

Управлението на бизнес риска по посока на неговото минимизиране за "Евросилекс" ООД в условията на криза е в следните направления:

- реструктуриране на разходите по посока на тяхното минимизиране.
- Изключителна предпазливост при вземане на решения относно изпълнението на средносрочната инвестиционна програма;
- ефективно управление на паричните потоци и инвестиране на свободните парични ресурси в нискорискови вложения
- непрекъснато подобряване качеството на предлаганите услуги.

2.4.2 Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка с използваните от дружеството инвестиционни и оборотни банкови кредити. Тъй като при заемите, в основата на договорените лихвени проценти е заложен EURIBOR плюс фиксирана надбавка над него, дружеството не е изложено на съществени риск в резултат на колебанията на лихвените нива. Размера на лихвените нива е посочен по надолу в т.11.2.

2.4.3 Кредитен риск

Дружеството е изложено на кредитен риск във връзка с предоставени от него кредити на различни стопански субекти. Политиката на Дружеството в тази област е да се отпускат кредити единствено на лица с които има съвместен бизнес.

2.5 Основни елементи на счетоводната политика

2.5.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен съобразно презумпцията за действащо предприятие. Ръководството на дружеството декларира, че не са му известни обстоятелства и събития, които биха могли да породят съществени съмнения относно възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие. Поради това финансовия отчет не съдържа корекции на записаните балансови стойности на активите и рекласификации на пасивите, които биха били изисквани ако дружеството не е в състояние да продължи нормално своята дейност.



2.5.2 Принцип на текущо начисляване

Финансовият отчет е изготвен, като е съблюдаван принципа за текущо начисляване. Съгласно принципа за начисляване операциите и събитията се признават за периода за който се отнасят.

2.5.3 Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите за дейността са начислявани към момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на причинна и следствена връзка между тях.

2.5.4 Оценяване

Активите и пасивите на дружеството са оценени в съответствие с принципа на историческата цена. Когато определен стандарт изисква различно оценяване, това е оповестено на съответните места.

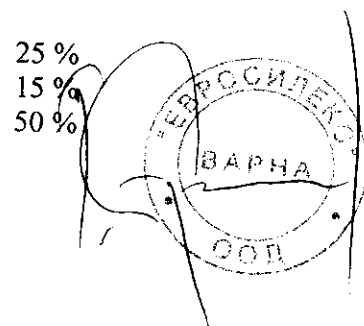
Активите наети по договори за финансов лизинг са признати във финансовия отчет на дружеството по тяхната справедлива цена към датата на придобиването, а съответстващото задължение към наемодателя е оценено по амортизируема стойност и е представено в баланса като текущи (с падеж до 31.12.2010) и нетекущи пасиви (с падеж след 01.01.2011). Финансовите разходи, които представляват разликата между общата сума на наемните плащания и справедливата стойност на наетите активи се включва в отчета за приходи и разходи съгласно договорните условия, така че представлява един постоянен периодичен процент на начисление върху оставащото задължение за всяка следваща година.

2.6 Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс

2.6.1 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са представени по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи по придобиването им и намалена с размера на натрупаната амортизация. Амортизацията на дълготрайните материални активи, с изключение на земята, която не се амортизира, се изчислява по линейния метод на база приблизителния полезен живот на активите. Съгласно Закона за корпоративното и подоходно облагане, дружеството е възприело и политика за отчитане на данъчни амортизации. Определените от ръководството на дружеството счетоводни и данъчни норми на амортизация са както следва:

Вид амортизируеми активи	Счетоводни амортизационни норми	Данъчни амортизационни норми
Сгради и ремонти на наети сгради	4 %	4 %
Транспортни средства	25 %	25 %
Стопански инвентар	15 %	15 %
Компютри и софтуер	50 %	50 %



Разходите за ремонт и поддръжка на дълготрайните материални активи се отразяват в отчета за приходите и разходите за периода на тяхното възникване, освен ако не водят до увеличение в първоначално оценената икономическата изгода от използването на актива.

Преносната стойност на дълготрайните активи се преглежда за евентуална обезценка при промяна в условията на тяхната експлоатация, което би довело до нейната невъзстановимост. При наличие на такива условия стойността им се намалява до тяхната възстановима стойност.

2.6.2 Финансови активи

Финансовите активи представляват инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия. Всички инвестиции са оценени по себестойност.

2.6.3 Вземания

Вземанията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителен курс на БНБ към 31.12.2009 година.

2.6.4 Парични средства

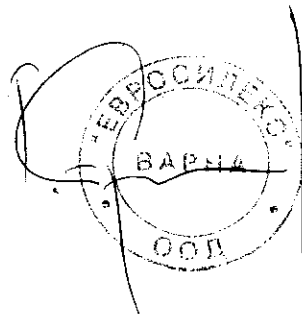
Паричните средства в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителен курс на БНБ към 31.12.2009 година.

2.6.5 Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Към 31.12.2009 година внесеният напълно основен капитал е в размер на 60 хил. лева и е разпределен в 300 дяла, всеки с номинална стойност от 200 лева.

2.6.6 Задължения

Задълженията в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези деноминирани в чуждестранна валута – по заключителен курс на БНБ към 31.12.2009 година. Задълженията по финансово обвързани лизингови договори са оценени по дисконтираната стойност на минималните лизингови плащания. Задълженията по получени кредити, както и другите дългосрочни задължения са оценени по тяхната амортизируема стойност.



3. Дълготрайни материални активи

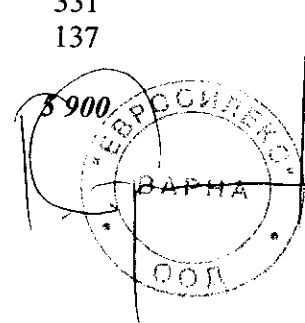
	Земя	Ремонт на наета сграда	Машини, съоръжения, оборудване	Автомобили	Стопански инвентар	Компютри и софтуер	Общо
	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)	(хил.лв.)
Отчетна стойност							
Салдо на 1 Януари 2009	4 800	18	380	180	213	73	5 664
Постъпили							
Отписани	704			84	1		
Салдо на 31 Декември 2009	4 096	18	380	96	212	73	4 875
Амортизации							
Салдо на 1 Януари 2009		3		121	68	65	257
Начислена за годината		2		27	32	8	69
Отписана през годината				56			56
Салдо на 31 Декември 2009		5		92	100	73	270
Обезценка							
Салдо на 1 Януари 2009	116		380				496
Начислена за годината							
Салдо на 31 Декември 2009	116		380				496
Преносна стойност на 31.12.2009	4 684	15	0	59	145	8	4 109

4. Финансови активи

Финансов актив	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил.лева)
Инвестиции в дъщерни предприятия, в т.ч.:	25	25
- „Евросилекс Уайт Пърл“ ЕООД – 100% от капитала	5	5
- „Рентлидейс“ ЕООД – 100% от капитала	5	5
- „Конкорд Естейтс“ ЕООД – 100% от капитала	5	5
- „Голдън Уотърс“ ЕООД – 100% от капитала	5	5
- „Евросилекс Кристал Спа“ ЕООД – 100% от капитала	5	5
Инвестиции в асоциирани предприятия, в т.ч.:	2	2
- „Васко-Евросилекс“ ООД – 33,33 % от капитала	2	2
Преносна стойност на 31.12.2009	27	27

5. Кредити, вземания и аванси

Вид вземания	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Предоставени аванси	2 672	2 847
Вземания от контрагенти	255	370
Кредити	2 897	2 215
Вземания по лихви	494	331
Данъчни вземания	134	137
Вземания по съдебни спорове	103	
Всичко:	6555	



Предоставените към 31.12.2009 г. краткосрочни кредити в размер на 2 897 хил.лв. са оценени по тяхната номинална стойност.

6. Материални запаси

Вид материален запас	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил.лева)
Завършени апартаменти, непродадени на клиенти	373	373
Незавършено производство	14 545	14 410
Материали	620	622
Всичко:	15 538	15 405

7. Парични средства

Вид парични средства	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил.лева)
Парични средства в лева	9	56
Парични средства в чуждестранна Валута	2	1 224
Всичко:	11	1 280

Към 31.12.2009г. са наложени запови на сметки на „Евросилекс“ във връзка със заведени съдебни производства от контрагенти срещу дружеството, с допуснатото обезпечение общо в размер на сумата от 307 812.48 лв.

8. Основен капитал

Основния капитал на дружеството се разпределя, както следва:

Съдружник	Процентно участие в капитала	Стойностно участие в капитала
Никола Лоик Галан	50 %	30
Александр Анри Глас	50 %	30

9. Отсрочени данъчни активи и данъчно облагане

Дължимите текущи данъци се изчисляват в съответствие с българското данъчно законодателство. Корпоративният данък се изчислява на база на облагаемата печалба, получена чрез коригиране на финансовия резултат по някои приходни и разходни позиции, съгласно изискванията на законодателството.

При данъчното преобразуване на финансовия резултат се отчитат отсрочени данъчни активи и пасиви. Отсрочените данъчни активи и пасиви се начисляват посредством метода на балансовите задължения, съгласно който последствията от отсрочени данъци се признават за разлика между данъчната основа на активите и пасивите и тяхната отчетна стойност за целите на финансовото отчитане. Всички данъчни ефекти, свързани със сделки и други събития, признати в отчета за приходите и разходите, също се признават в отчета за приходите и разходите.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в отчета за всички облагаеми временни разлики. Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми



временни разлики само ако е вероятно тяхното възстановяване при наличието на облагаема печалба.

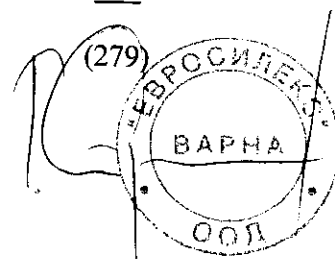
Вид отсрочен данъчен актив	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил.лева)
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	478	476
Начислени провизии за неизползвани отпуски от персонала към 31.12.2009 г.	1	
Разходи за лихви от прилагане режима на слаба капитализация	42	42
Обезценка на активи	54	54
Начислени провизии за РЗ за 12/2007 г.		
Всичко:	575	572

9.1. Компоненти на разходите за данък

Компонент	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил.лева)
Брутна печалба / загуба	(42)	(3 398)
Отсрочен разход за данък	3	340
Нетна печалба / загуба	(39)	(3 058)

9.2. Движение на активите по отсрочени данъци

Компонент	Временна разлика	Данъчна ставка	Сума на активите по отсрочени данъци
Салдо на 01 януари 2008, в т.ч.:	(2 320)	10%	(232)
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	(1 971)	10%	(197)
Непризнати разходи за лихви	(330)	10%	(33)
Провизии по неизползвани компенсируеми отпуски към 31.12.2007	(9)	10%	(1)
Премии, включени в неразплатени заплати към 31.12.2007 г.	(10)	10%	(1)
Признати през 2008, в т.ч.:	19	10%	2
Провизии по неизползвани компенсируеми отпуски към 31.12.2007г.	9	10%	1
Премии, включени в Неразпределени заплати към 31.12.2007г.	10	10%	1
Възникнали през 2008, в т.ч.:	3 414	10%	342
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	(2 786)	10%	(279)



Непризнати разходи за лихви	(90)	10%	(9)
Разходи от обезценка на активи	(538)	10%	(54)
Салдо на 31 декември 2008,	<u>(5 715)</u>	<u>10%</u>	<u>(572)</u>
в т.ч.:			
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	(4 757)	10%	(476)
Непризнати разходи за лихви	(420)	10%	(42)
Разходи от обезценки на активи	(538)	10%	(54)
Възникнали през 2009,	<u>(35)</u>	<u>10%</u>	<u>(3)</u>
в т.ч.:			
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	(29)	10%	(2)
Провизии по неизползвани компенсиреми отпуски към 31.12.2009	(6)	10%	(1)
Салдо на 31 декември 2009,	<u>(5 750)</u>	<u>10%</u>	<u>(575)</u>
в т.ч.:			
Загуба пораждаща активи по отсрочени данъци	(4 786)	10%	(478)
Непризнати разходи за лихви	(420)	10%	(42)
Разходи от обезценки на активи	(538)	10%	(54)
Провизии по неизползвани компенсиреми отпуски към 31.12.2009	(6)	10%	(1)

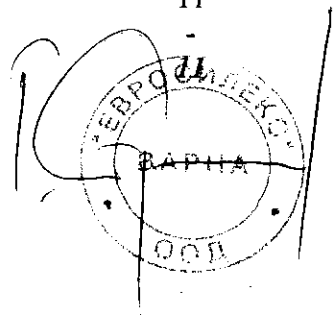
9.3. Равнение между разхода за данък по счетоводния финансов резултат и разхода за данък при облагаемия финансов резултат

	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Счетоводна печалба / загуба	(42)	(3 398)
Данъчна ставка за корпоративен данък	10 %	10 %
Данъчен разход, изчислен при приложимата данъчна ставка	4	340
Нетен ефект от постоянни разлики	(1)	
Разход за данъци	3	340

10. Нетекущи пасиви

10.1 Задължения по договори за финансов лизинг

Падеж на дължими суми по договори за финансово обвързан лизинг	Номинална стойност на минималните вноски към: 31 декември 2009 г. (хил. лева)	стойност на лизингови към: 31 декември 2008 г. (хил. лева)	Сегашна стойност на минималните вноски към: 31 декември 2009 г. (хил. лева)	стойност на лизингови към: 31 декември 2008 г. (хил. лева)
До една година		14		11
От 2 до 3 години	-	-	-	-
Общо:		14		



Дружеството е възприело политика на наемане на част от необходимите му транспортни средства по договори за финансов лизинг. Средната продължителност на договорите е 3 години с фиксирани наемни вноски.

Към 31.12.2009г. дружеството е преотстъпило правата си по горепосочените договори за финансов лизинг на трети лица.

10.2 Задължения по договори за кредит

10.2.1 Задължения по договори за банкови кредити

През 2007 г. дружеството е преминало към финансиране на изпълнението на два от работните си проекти с банкови кредити получени от „УниКредит Булбанк“ АД. През 2008 г. един от проектите е финансиран от „Обединена Българска Банка“ АД, а „УниКредит Булбанк“ АД кредитира дружеството при сключване на договор за цесия и съответно придобиване на нов инвестиционен проект. През 2009г. „Обединена Българска Банка“ АД отпуска краткосрочен кредит за оборотни средства и са предоговорени условията по сключените договори за банкови кредити с „УниКредит Булбанк“ АД. Задълженията към банката по усвоени суми по кредити са оценени по тяхната амортизируема стойност към 31.12.2009 г. В перото „Текущи задължения“ в пасива на баланса е представена амортизируемата стойност по кредитната позиция с падеж през 2010г.

Разликата между номиналните плащания по главниците и тяхната амортизируема стойност се признава за лихвен разход през периода, за който се отнася.

Договореният лихвен процент по кредитните договори е в размер на едномесечния EURIBOR и БЛП плюс надбавки от 3.5 пункта.

Кредитор	Размер на договорения кредит	Аморт. сума към 31.12.2009 г. / в хил.лв./	в това число	
			с падеж 2010 г. / в хил.лв./	с падеж след 2010 г. / в хил.лв./
УниКредит Булбанк АД	3 000 000 евро	5 428	5 428	-
УниКредит Булбанк АД	2 202 626 евро	4 057	4 057	-
Обединена българска банка АД	840 000 евро	1 636	1 636	-
Обединена българска банка АД	20 000 евро	37	37	-
Оборотен кредит				
ОБЩО:	6 062 626 евро	11 158	11 158	-

10.2.2 Задължения по други дългосрочни кредити

През 2007 г. дружеството е станало страна по дългосрочен кредит отпуснат от „Васко пропъртис“ ЕООД. Договорът е с падеж след 5 години. Договореният лихвен разход е в размер на 10%. Към 31.12.2008 г. задължението по кредита е в



размер на 422 хил.лв., в т.ч. лихви 70 хил. лв. Към 31.12.2009 г. задължението по кредита е в размер на 457 хил.лв., в т.ч. лихви 105 хил. лв.

През 2008 г. дружеството е станало страна по дългосрочен кредит отпуснат от „Гарамонд Капитал“ АД. Договорът е с падеж след 5 години. Договореният лихвен разход е в размер на 8%. Към 31.12.2008 г. задължението по кредита е в размер на 41 хил.лв., в т.ч. лихви 2 хил. лв. Към 31.12.2009 г. задължението по кредита е в размер на 45 хил.лв., в т.ч. лихви 6 хил. лв.

През 2009 г. дружеството е станало страна по дългосрочен кредит отпуснат от „Васко Евросилекс“ ООД. Договорът е с падеж след 5 години. Договореният лихвен разход е в размер на 12%. Към 31.12.2009 г. задължението по кредита е в размер на 63 хил.лв., в т.ч. лихви 4 хил. лв.

10.3 Рекапитулация на не текущите пасиви

Елемент на задължението	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Задължения по договори за банков кредит		2 666
Задължения по други кредити	565	463
Общо:	565	3 129

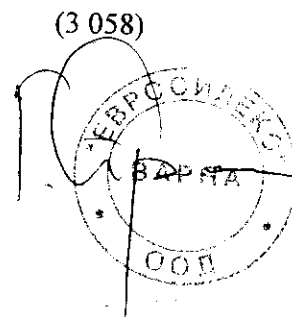
11. Текущи пасиви

11.1 Рекапитулация на текущите пасиви

Вид текущи пасиви	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Доставчици	336	266
Аванси	20 231	21 211
Текуща част от финансов лизинг		11
Текуща част от договори за банков кредит	11 158	8 952
Данъчни задължения	13	4
Персонал	29	3
Застраховки	5	2
ВСИЧКО:	31 772	30 449

12. Отчет за приходите и разходите по функции

Наименования на перата	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Приходи от продажби	414	836
Доход от продажбите	414	836
Административни разходи и разходи за продажбите	(992)	(2 953)
Финансови приходи / разходи	536	(1 281)
Брутна печалба / загуба за периода	(42)	(3 398)
Разход за данък	3	340
Нетна печалба / загуба за периода	(39)	(3 058)



13. Приходи от дейността

Вид приход	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Доходи от продажба на дълготрайни активи	(406)	113
Приходи от продажба на други активи	43	457
Приходи от услуги	793	239
Други приходи	(16)	27
Всичко:	414	836

Доходите от продажба на дълготрайни активи включват продажба на земя и офис обзавеждане с обща продажна стойност от 298 хил.лв. и с обща балансова стойност от 704 хил.лв.

Приходите от продажба на други активи включват продажба на незавършено производство по проект „Debar Street”.

Приходите от услуги включват комисионни от продажби на апартаменти в размер на 478 хил.лв., възнаграждения по договори за управление в размер на 274 хил.лв., възнаграждения по договор за менаджиране на проект в размер на 33 хил.лв., възнаграждения по договори за гарантирани ренти в размер на 8 хил.лв.

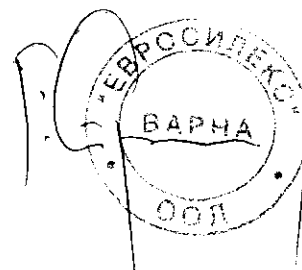
В други приходи са включени преотстъпените права по договори за финансов лизинг.

14. Финансова дейност

Вид разход	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Разходи за лихви по кредити и дългосрочни задължения	(443)	(1 043)
Приходи от лихви по предоставени кредити	985	960
Разходи за лихви по финансов лизинг	(1)	(7)
Ефекти от курсови разлики	(2)	(9)
Ефекти от операции с финансови активи		(1 182)
Всичко:	539	(1 281)

15. Разходи за персонала

Вид разход	31.12.2009 (хил. лева)	31.12.2008 (хил. лева)
Разходи за заплати	(329)	(492)
Разходи за социално осигуряване	(43)	(61)
Разходи за командировки	(29)	(36)
Всичко:	(401)	(589)



16. Други оперативни разходи

Вид разход	31.12.2009 (хил.лева)	31.12.2008 (хил. лева) (538)
Обезценки на активи и вземания		
Гарантирани ренти към контрагенти	(42)	
Банкови такси и комисионни	(3)	(18)
Дарение		(2)
Данъци върху разходите по ЗКПО	(1)	(4)
Всичко:	(46)	(562)

17. Сделки със свързани лица

17.1 Описание на сделки със свързани лица през периода

Наименование на свързано лице	Вид на сделката	Сума (хил.лв.)
„Евросилекс – Кристал Спа” ЕООД	Указани услуги по мениджърски договор	123
	Получени аванси	18
	Начислени лихви по предоставен кредит чрез цесия	821
	Получена лихви по предоставен кредит чрез цесия	119
„Васко Евросилекс” ООД Съдружници	Начислена лихва по предоставен заем	126
	Получен паричен заем	59
	Начислена лихва по получен заем	4
„Гарамонд Капитал” АД	Начислена лихва по получен заем	4
„Санчес и Гласман” ООД	Заплащане на продадени дялове	2
„Юник” ООД	Начислена лихва по предоставен заем	2
„2Г Медия” ЕООД	Получени услуги	1
„Евросилекс Уайт Пърл” ЕООД	Връщане на предоставен заем	7
	Начислена лихва по предоставен заем	1
	Получена лихва по предоставен заем	1
Никола Лудовик Галан съдружник	Указани услуги по мениджърски договор	141
	Предоставен паричен заем	30
	Връщане на предоставен заем	44
Александър Анри Глас съдружник	Начислена лихва по предоставен заем	5
	Начислена лихва по предоставен заем	5

17.2 Незакрити разчети със свързани лица към датата на баланса

Наименование на свързано лице	Вид на сделката	Сума на разчета (хил. лв.)
„Евросилекс – Кристал Спа” ЕООД	Неувоен аванс	Вземане 996
	Вземане по предоставен заем	1 432



„Васко Евросилекс“ ООД	Вземане по предоставен заем	1 052	
	Вземане по неизплатени лихви	395	
	Задължение по получен заем		59
	Задължение по неизплатени лихви		4
„Гарамонд Капитал“ АД	Задължение по получен заем		39
	Задължение по неизплатени лихви		6
„Санчес и Гласман“ ООД	Вземане по продадени дялове	5	
„Юник“ ООД	Вземане по предоставен заем	42	
	Вземане по неизплатени лихви	6	
„2Г Медия“ ЕООД	Вземане по продажби	49	
„Евросилекс Уайт Пърл“ ЕООД	Неувоен аванс		164
Съдружници	Вземане по предоставен заем	120	
	Вземане по неизплатени лихви	32	
ВСИЧКО към 31.12.2009:		3 133	1 268

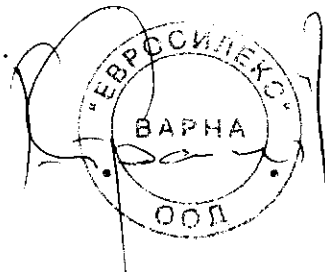
18. Коригирани грешки от предходен отчетен период

18.1 Коригирани грешки от предходни отчетни периоди

През периода са станали известни факти, които дават основание да се счита, че финансовият отчет за 2008 г. съдържа грешки:

Характер и проявление на грешките

Характер на грешката	Счетоводен ефект	Отражение в Отчета за доходите	Отражение в Баланса
1) Не е отчетена продажба на апартамент на етап груб строеж 2007г.	Доход от сделката: 58 хил.лв. Данъчен ефект: 5 хил.лв.	Изменение в остатъците от незавършено строителство: 33 хил.лв. Увеличение в brutната загуба: 33 хил.лв. Намаление на отсрочен разход за данък: 8 хил.лв.	Увеличение във вземанията: 3 хил.лв. Увеличение на данъчните задължения: 3 хил.лв. Намаление във финансовия резултат: 41 хил.лв.
2) Не е отчетен платен депозит към доставчик през 2007 г.	Сума на разчета: 1 хил.лв.		Увеличение на вземанията: 1 хил.лв. Намаление на паричните средства: 1 хил.лв.
3) Не е отчетено увеличение в незавършеното строителство за сметка на предоставените аванси през 2008г.	Сума на сделката: 155 хил.лв.	Увеличение в остатъците от незавършеното строителство: 155 хил.лв. Увеличение на разходите за външни услуги: 155 хил.лв.	Увеличение в незавършеното строителство: 155 хил.лв. Намаление на предоставените аванси: 155 хил.лв.



4) Не е отразено Сума на плащане към разчета: доставчик през 2008 г. 1 хил.лв.

Намаление на паричните средства: 1 хил.лв.

Намаление на текущи задължения: 1 хил.лв.

5) Не са отчетени Сума на Увеличение в разходите за разходи за разходите: външни услуги: съобщителни услуги 1 хил.лв. 1 хил.лв. Увеличение в брутната загуба: 1 хил.лв.

Намаление във предоставените аванси: 1 хил.лв. Намаление във финансовия резултат: 1 хил.лв.

18.2 Преизчислени позиции в сравнителната информация във финансовия отчет за 2009 г., спрямо представената във финансовия отчет за 2008 г., в резултат на откритите грешки от предходни периоди:

Изменения в Балансовите позиции:

Перо	Характер на промяната	Сума
Кредити, вземания и аванси:	Увеличения	4
	Намаление	156
Материални запаси:	Увеличение	155
	Намаление	33
Парични средства:	Намаление	2
Финансов резултат от текущата година:	Намаление	1
Загуби от предходни години:	Увеличение	41
Активи по отсрочени данъци:	Увеличение	3
	Намаление	11
Текущи пасиви:	Увеличение	3
	Намаление	1

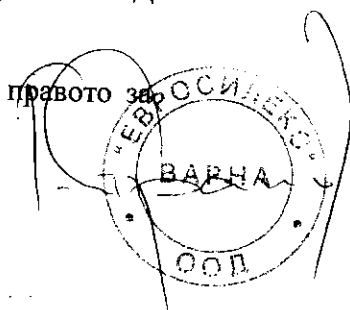
Изменения в Отчета за доходите:

Перо	Характер на промяната	Сума
Изменение в остатъците от незавършеното производство и продукция	Увеличение	155
Разходи за външни услуги:	Увеличение	156
Брутна загуба за периода	Увеличение	1
Нетна загуба	Увеличение	1

19. Наложили ипотеки и запови върху активи на дружеството и поети ангажименти

19.1. Във връзка с получените кредити в полза на „УниКредит Булбанк“ АД са учредени ипотеки и залози и са поети ангажименти, както следва:

1. Учредена ипотека върху земя в размер на 52 372 кв. м. и на правото за строеж върху нея, както и върху всичко построено до момента.



2. Залог върху пълната съвкупност от настоящи и бъдещи вземания по двата финансирани проекта.
3. Залог върху пълната съвкупност от настоящи и бъдещи парични средства по банковите сметки в „УниКредит Булбанк“ АД в размер до 7 500 хил. евро
4. Поето задължение 70% от сумата заложена в полза на Банката на всички междинни авансови плащания без дължимият ДДС по проекта „Eternity“ и 125% по „Golden Valley“ да се блокират по специални обезпечителни сметки в полза на банката, за да гарантират вземанията и за лихви и такси.
5. Поето задължение всички окончателни плащания, без начисления ДДС, да се блокират по специална сметка и да се използват единствено за плащане на лихви и главници по кредитите.
6. Залог върху оборудване по обектите
7. Залог върху пълната съвкупност от настоящи и бъдещи вземания на дружеството във връзка с упражняването му на правото на данъчен кредит съгласно ЗДДС.
8. Издаден запис на заповед платим без протест в размер на главницата и лихвите по кредитите.
9. Задължение за застраховане на финансираните обекти в размер на главницата и лихвите по кредитите
10. Поето задължение да не се разпределят дивиденди до окончателно изплащане на кредитите.
11. Учредена допълнителна ипотека върху земя в размер на 39 002 кв. м., собственост на „Евросилекс Кристал Спа“ ЕООД.
12. Учреден особен залог на търговското предприятие.
13. Учредена допълнителна ипотека на обекти Пречиствателна станция за отпадни води 3 750 еж. и Сондажни кладенци „ЕСК-1“ и „Р-182х“.

19.2. Във връзка с получените кредити в полза на „ОББ“ АД са учредени ипотeki и залози и са поети ангажименти, както следва:

1. Учредена ипотека върху урегулиран поземлен имот в размер на 4 260 кв. м. и на правото за строеж върху нея.
2. Насочване на всички плащания от продажби по проект „River Park“ по сметки на дружеството в ОББ АД.
3. Учредена допълнителна ипотека върху 3 апартамента, находящи се в гр. Каварна.
4. Залог на вземане по разплащателни сметки на дружеството.

19.3. Във връзка със задължения към подизпълнител „Профилекс Инженеринг“ ООД са учредени ипотeki на апартаменти и паркоместа оценени на 837 хил. лева.

19.4. Наложени са възбрани от контрагенти на земя в размер на 3 036 кв.м. и 3 апартамента находящи се в гр. Каварна.

19.5. Заведени са съдебни производства от контрагенти срещу „Евросилекс“ ООД с наложен запор върху вземания в размер на сумата от 144 хил. лева.

19.6. Завдени са съдебни производства от контрагенти срещу „Евросилекс“ ООД с допуснато обезпечение общо в размер на сумата от 308 хил. лева.



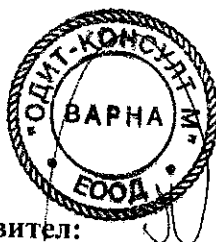
20. Събития, настъпили след края на отчетния период.

Настоящият отчет е одобрен за публикуване от ръководството на "Евросилекс" ООД на 17.03.2010 г.

На 22.01.2010 г. собствениците продават общо 80% от капитала на дружеството на "Стратиев финанс" АД. На същата дата е извършена смяна на управителя на дружеството.

Дата: 17.03.2010

Съставител:
/ Георги Куюмджиев /



Ръководител:
/ Деница Стратиева /

