Grant Thornton

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

Лендмарк България Тауър ЕООД

31 декември 2009 г.

LANDMARK

Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До: Собственика на
„ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД
Гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **„ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД**, включващ, отчета за финансовото състояние към 31 декември 2009 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва:

- разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка;
- подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и
- изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.
Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет

от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **„ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД** към 31 декември 2009 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание на Пояснително приложение 2.1 към приложения финансов отчет на Дружеството, относно приложимостта на принципа на действащото предприятие, в което е оповестено, че Дружеството завършва финансовата година с печалба в размер на 98 хил.лв., но в резултат на дейността си от предходните години Дружеството отчита натрупани загуби в размер на 1 592 хил. лв.). Нетните активи на Дружеството към 31 декември 2009 г. са отрицателна величина в размер на 2 945 хил.лв. Тези условия показват съществуването на несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2009 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2009 г. на **„ЛЕНДМАРК БЪЛГАРИЯ ТАУЪР" ЕООД**, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2009 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Регистриран одитор
Управител
Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ "Грант Торнтон" ООД Рег. № 032

д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор

24 февруари 2010 г.
Гр. София

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	**2**
Отчет за финансовото състояние	**6**
Отчет за всеобхватния доход	**8**
Отчет за промените в собствения капитал	**9**
Отчет за паричните потоци	**10**
Пояснения към финансовия отчет	**11**

Годишен доклад за дейността

2009 г.

Лендмарк България Тауър ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд на 28.07.2006 г. по Ф.Д. № 8497/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 175121814.

Седалището и адресът му на управление е гр. София, р-н Средец, ул. Цар Освободител №14, ет.4.

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2009 г. е Лендмарк Холдинг АД.

Основния капитал на дружеството е 5 хил.лв. разпределен в 500 равни дяла всеки от тях на стойност 10 лв.

Основната дейност на "Лендмарк България Тауър" ЕООД включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Към 31 декември 2009 Дружеството е собственик на офис сграда в гр. София, която се отдава под наем. Според доклад на лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2009 е 23,562 хил. лв.

През 2009 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем. Основни наематели са Застрахователна компания Уника, Експириън България и др. Средната продължителност на сключените договорите за наем е 7 години.

Към 31 декември 2009 г. Дружеството няма персонал.

Дружеството се управлява и представлява от Мартин Венков Воев, Ричард Уилям Макдоналд, поотделно и заедно от който и да е двама от управителите. Възнагражденията на управленския персонал за 2009 не са изплатени.

През 2009 година управителите на Дружеството не са извършвали сделки с дялове на Дружеството. Към 31 декември 2009 управителите не притежават права за придобиване на дялове на дружеството.

Управителят Мартин Венков Воев е:

- управител на: Лендмарк България Шопс ЕООД, Лендмарк България Тауър ЕООД, Лендмарк България Офис ЕООД, Лендмарк Лоджистикс ЕООД, Лендмарк България Еърпорт ЕООД, Лендмарк България Цар ЕООД, Лендмарк Търки ЕООД, Лендмарк България Цар ЕООД, Лендмарк Изток Тауър ЕООД, Алфа Дивелопмънтс Мениджмънт ЕООД, Априлци Кънтри клуб ЕООД;

- член на Съвета на директорите на: Панорама Сити ЕАД, Бета Сървисиз АД; Лендмарк Пропърти България ЕАД, Бриджкорп АД, Лендмарк Холдинг АД, София Сентрал Парк ЕАД,;
- член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД;

Управителят Ричард Уилям Макдоналд е:

- управител на: Лендмарк България Ритейл Парк ЕООД, Лендмарк България Парк ЕООД, Лендмарк България Маркет ЕООД, Лендмарк България Шопс ЕООД, Лендмарк България Тауър ЕООД, Лендмарк България Офис ЕООД, Лендмарк Лоджистикс ЕООД, Лендмарк България Еърпорт ЕООД, Лендмарк България Цар ЕООД, Лендмарк Търки ЕООД, Лендмарк България Цар ЕООД, Лендмарк Изток Тауър ЕООД, Лендмарк Пропърти България ЕАД, ;
- съдружник в: Бриджкорп Сървисиз ООД, Бриджкорп Три ООД, Бриджкорп Файф ЕООД,;
- член на Съвета на директорите на: Бургас Плаза АД, Бриджкорп АД, Бриджкорп Сикс АД, Лендмарк Пропърти България ЕАД, Алфа Пропърти Мениджмънт ЕАД, Лендмарк Холдинг АД,;

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Паричните средства и еквиваленти към 31.12.2009 възлизат на 345 хиляди лева и се състоят от разплащателни сметки и парични средства в брой.

Дружеството поддържа парични средства в лева и евро поради факта, че краткосрочните му задължения възникват в подобна валута. Така се управлява рискът от промяна на валутни курсове и се минимизират свързаните с него потенциални загуби.

Данните от финансовия отчет показват, че, натрупаната загуба е намаляла с 5.80 % в сравнение с 2008 година. Крайният резултат за цялата 2009 година е натрупана загуба от приблизително 1,6 милиона лева.

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подсигуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране евентуалния ликвиден риск, дружеството работи със система от алтернативни

механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

На 3 юли 2008 Дружеството подписва с Банк Аустрия Кредитанщалт договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 11,000 хил. евро /21,514 хил. лв/. Падежът на договора за кредит е 3 юли 2013. Върху кредита се начислява лихва в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка от 2 процента за година.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- залог на вземания по банковите сметки на Дружеството;
- залог на дружествените дялове;
- залог на Дружеството;
- ипотека върху поземлените имоти на Дружеството;

Паричните потоци от оперативна дейност за 2009 година са 1 731 хил. лева, със 490 % повече от 2008.

ПРИХОДИ

Приходите от продажби за 2009 възлизат на 2 587 хил. лева, което е приблизително с 21.00 % повече от 2008 година.

Приходи от наеми

Приходите от наеми за 2009 година възлизат на повече от 1 992 хил. лева, което е приблизително с 28,5 % повече от 2008 година.

ОПЕРАТИВНИ РАЗХОДИ

Основни положения

Разходи за персонала

Заплатите и възнагражденията за 2009 година възлизат на 13 хил. лв..

Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги са намалели с 6.1 % спрямо 2008 година, изцяло намаление на обема на дейностите съпътстващи поддръжката на офис сградата на Дружеството.

Други оперативни разходи

Другите оперативни разходи бележат намаление с 72.74 %, през 2009 спрямо 2008 година в резултат основно на намалението на разходите за данък сгради и такса смет.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

Мартин Воев

Управител
Лендмарк България Тауър ЕООД
24 февруари 2010 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние

Активи	**Пояснение**	**2009 '000 лв.**	**2008 '000 лв.**	**2007 '000 лв.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	5	-	421	16 110
Инвестиционни имоти	7	15 382	15 391	-
Нетекущи активи		**15 382**	**15 812**	**16 110**
Текущи активи				
Предоставени заеми	8	7	-	-
Търговски вземания	10	221	239	646
Вземания от свързани лица	26.3	5 275	4 477	8
Данъчни вземания	11	23	42	1 847
Други вземания	12	5	22	25
Пари и парични еквиваленти	13	345	725	2 905
Текущи активи		**5 876**	**5 505**	**5 431**
Общо активи		**21 258**	**21 317**	**21 541**

Изготвил: _____ **Управител:** _____
/Марин Хубенов/ **/ Мартин Боев/**

Дата: 24 февруари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
/д-р Мариана Михайлова/

Специализирано одиторско предприятие "Грант - Тритон" ООД

Отчет за финансовото състояние (продължение)

Собствен капитал и пасиви	**Пояснение**	**2009 '000 лв.**	**2008 '000 лв.**	**2007 '000 лв.**
Собствен капитал				
Основен капитал	14.1	500	500	500
Резерви за хеджиране на парични потоци		(1 853)	(1 193)	-
Натрупана загуба		(1 592)	(1 690)	(870)
Общо собствен капитал		**(2 945)**	**(2 383)**	**(370)**
Пасиви				
Нетекущи				
Дългосрочни заеми	16	20 818	21 081	10 659
Деривативни финансови инструменти	9	1 853	1 193	-
Нетекущи пасиви		**22 671**	**22 274**	**10 659**
Текущи				
Краткосрочни задължения по заеми и лихви	16	330	476	521
Търговски задължения	17	91	36	4 860
Краткосрочни задължения към свързани лица	26.3	1 012	617	5 871
Данъчни задължения	18	94	-	-
Други задължения	19	5	297	-
Текущи пасиви		**1 532**	**1 426**	**11 252**
Общо пасиви		**24 203**	**23 700**	**21 911**
Общо собствен капитал и пасиви		**21 258**	**21 317**	**21 541**

Изготвил: _____ **Управител:** _____
/Марин Хубенов/ **/ Мартин Боев/**

Дата: 24 февруари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
/д-р Мариана Михайлова/

Специализирано одиторско предприятие София Рег. № 032 "Грант - Торнтон" ООД

Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от продажби	20	2 410	2 138
Други приходи	21	177	-
Разходи за външни услуги	22	(600)	(639)
Разходи за персонала	15.1	(13)	(11)
Разходи за амортизация на нефинансови активи	5,7	(514)	(476)
Други разходи	23	(133)	(488)
Печалба от оперативна дейност		**1 327**	**524**
Финансови разходи	24	(1 451)	(1 463)
Финансови приходи	24	222	119
Печалба/(Загуба) преди данъци		**98**	**(820)**
Разходи за данъци върху дохода	25	-	-
Печалба/(Загуба) за годината		**98**	**(820)**
Друг всеобхватен доход:			
Хеджиране на паричен поток:			
- загуби от текущата година		(1374)	(1 252)
- рекласификация в печалбата или загубата		714	59
Друг всеобхватен доход за годината, нетно от данъци		**(660)**	**(1 193)**
Общо всеобхватен доход за годината		**(562)**	**(2 013)**

Изготвил: _____ **Управител:** _____
/Марин Хубенов/ **Мартин Воев/**

Дата: 24 февруари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____
/д-р Мариана Михайлова/

Специализирано одиторско предприятие "Грант - Торнтон" ООД София Рег. № 032

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Резерви за хеджиране на парични потоци	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2009 г.	**500**	**(1 193)**	**(1 690)**	**(2 383)**
Печалба за годината	-	-	98	98
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток:				
- загуби от текущата година	-	(1 374)	-	(1 374)
- рекласификация в печалбата или загубата	-	714	-	714
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**(660)**	**98**	**(562)**
Салдо към 31 декември 2009 г.	**500**	**(1 853)**	**(1 592)**	**(2 945)**

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен капитал	Резерви за хеджиране на парични потоци	Непокрита загуба	Общо собствен капитал
Салдо към 1 януари 2008 г.	**500**	**-**	**(870)**	**(370)**
Загуба за годината	-	-	(820)	(820)
Друг всеобхватен доход:				
Хеджиране на паричен поток	-	-	-	-
- загуби от текущата година	-	(1 252)	-	(1 252)
- рекласификация в печалбата или загубата	-	59	-	59
Общо всеобхватен доход за годината	**-**	**(1 193)**	**(820)**	**(2 013)**
Салдо към 31 декември 2008 г.	**500**	**(1 193)**	**(1 690)**	**(2 383)**

Изготвил: _____ **Управител:** _____

/Марин Хубенов/ **/ Мартин Воев/**

Дата: 24 февруари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад: _____

/д-р Мариана Михайлова/

Специализирано одиторско предприятие "Грант Торнтон" ООД Рег. № 032

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		2 804	2 308
Плащания към доставчици		(667)	(1 089)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(12)	(11)
Плащания за данъци		(398)	(333)
Постъпления от данъци		22	1 782
Други плащания за оперативна дейност		(10)	(2 167)
Паричен поток от оперативна дейност		**1 739**	**490**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	7	(83)	(2 119)
Предоставени заеми	26.2	(1 510)	(4 909)
Постъпления от предоставени заеми	26.2	957	501
Получени лихви	26.2	8	15
Паричен поток от инвестиционна дейност		**(628)**	**(6 512)**
Финансова дейност			
Получени заеми от свързани лица	26.2	1 158	18 229
Получени банкови заеми		-	39 117
Плащания по получени заеми от свързани лица	26.2	(886)	(23 433)
Плащания по получени банкови заеми		(241)	(28 808)
Плащания на лихви по банкови заеми		(807)	(1 028)
Плащания на лихви по суапови договори		(702)	(47)
Плащания на лихви по заеми от свързани лица		(5)	(188)
Други плащания		(8)	-
Паричен поток от финансова дейност		**(1 491)**	**3 842**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(380)**	**(2 180)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		725	2 905
Пари и парични еквиваленти в края на годината	13	**345**	**725**

Изготвил: **/Марин Хубенов/**

Управител: **/Мартин Боев/**

Дата: 24 февруари 2010 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

/д-р Марияна Михайлова/

Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

Лендмарк България Тауър ЕООД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд на 28.07.2006 г. по Ф.Д. № 8497/2006 г. като еднолично дружество с ограничена отговорност.

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на Агенцията по вписвания с ЕИК 175121814.

Седалището и адресът му на управление е гр. София, р-н Средец, ул. Цар Освободител №14, ет.4.

Едноличен собственик на капитала към 31.12.2009 г. е Лендмарк Холдинг АД.

Основния капитал на дружеството е 5 хил.лв. разпределен в 500 равни дяла всеки от тях на стойност 10 лв.

Основната дейност на „Лендмарк България Тауър" ЕООД включва търговия с недвижими имоти, строителна дейност, отдаване под наем, лизинг и консултантска дейност в областта на недвижимите имоти. Към 31 декември 2009 Дружеството е собственик на офис сграда в гр. София, която се отдава под наем. Според доклад на лицензиран оценител справедливата стойност на инвестиционния имот към 31 декември 2009 е 23,562 хил. лв.

През 2009 година основната дейност на Дружеството се състои в отдаването на офис сградата под наем. Основни наематели са Застрахователна компания Уника , Експириън България и др. Средната продължителност на сключените договорите за наем е 7 години.

От октомври 2009г. Дружеството няма персонал.

„Лендмарк България Тауър" ЕООД се управлява и представлява от Мартин Венков Воев, Ричард Уилям Макдоналд, поотделно и заедно от който и да е двама от управителите. Възнаграждения на управленския персонал за 2009 не са изплатени.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството.

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. е одобрен и приет от Ръководството на 24 февруари 2010 г.

2.1. Действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството за периода, приключващ на 31 декември 2009 г., е изготвен на базата на принципа на действащо предприятие. Дружеството завършва

финансовата година с печалба в размер на 98 хил.лв., но в резултат на дейността си от предходните години Дружеството отчита натрупани загуби в размер на 1 592 хил. лв.). Нетните активи на Дружеството към 31 декември 2009 г. са отрицателна величина в размер на 2 945 хил.лв. Ръководството на Дружеството е уверено, че ще поддържа нормална дейност и в бъдеще чрез осигурено достатъчно по обем и характер финансиране, повишаване ефективността на дейността и финансова подкрепа от дружеството-майка в случай на необходимост.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2009 г.:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (коригиран);
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (коригиран);
- МСФО 8 „Оперативни сегменти";
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 23 „Разходи по заеми" (ревизиран 2007 г. и коригиран);
- МСС 27 "Консолидирани и индивидуални финансови отчети" (коригиран);
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне" (коригиран);
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" (коригиран);
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги";
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти";
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие";
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти";
- КРМСФО 16 "Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция";
- Годишни подобрения 2008 г.: СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени влизат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.;
- МСФО 4 „Застрахователни договори" (коригиран);
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" (коригиран);
- КРМСФО 9 „Преоценка на внедрени деривативи" (коригиран).

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

Прилагането на МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.) води до някои промени във формата, заглавията и представянето на определени елементи в финансовия отчет, което е свързано и с допълнителни оповестявания. Оценяването и признаването на активите, пасивите, приходите и разходите на Дружеството остават непроменени. Въпреки това някои елементи, които се признават директно в собствения капитал, сега се отразяват в другия всеобхватен доход, като например преоценката на имоти, машини и съоръжения. МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран

2007 г.) влияе върху представянето на промените в собствения капитал, принадлежащ на собствениците на Дружеството, и въвежда отчет за всеобхватния доход.

МСС 40 „Инвестиционни имоти" изисква земите за развитие, както и имотите в процес на изграждане или разработване за бъдещо използване, да се класифицират като инвестиционни имоти.

Измененията на МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" изискват допълнителни оповестявания за финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние. Оценките на справедлива стойност се категоризират в тристепенна йерархия на справедливата стойност, която отразява степента, до която те се базират на налична пазарна информация. За деривативните финансови пасиви следва да бъде представен отделен количествен анализ на сроковете за погасяване, показващ оставащите по договорите падежи, когато това е съществено за установяване на периодите, през които се очаква да възникнат парични потоци. Дружеството използва възможността, предоставена от преходните разпоредби на измененията, и не представя сравнителна информация във връзка с новите изисквания.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансови отчети на Дружеството е представена по-долу:
МСФО 8 „Оперативни сегменти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти" и изисква „мениджърски подход", според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане.

МСФО 2 (коригиран) „Плащане на базата на акции", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.

МСС 32 (коригиран) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне" и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.

КРМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, в сила за годишни периоди започващи на или след 01 януари 2008 г. Дружеството не прилага програми за поощрение на лоялни клиенти.

КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила. Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството, е представена по-долу. Публикувани са и други нови стандарти и разяснения, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

МСФО 3 „Бизнес комбинации" (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Стандартът е приложим проспективно за бизнес комбинации, възникнали през отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.. Новият стандарт въвежда промени в счетоводното отчитане на бизнес комбинации, но все пак запазва изискването за използване на метода на покупката, и ще има значителен ефект върху отчитането на бизнес комбинации, извършени в отчетни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.

МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети" (ревизиран 2008) (в сила от 1 юли 2009 г.)

Преработеният стандарт въвежда промени в изискванията за счетоводно отчитане на загуба на контрол над дъщерно предприятие и на промени в участието на Дружеството в дъщерни предприятия. Тези промени ще бъдат приложени перспективно в съответствия с изискванията на преходните разпоредби и следователно не са отразени в настоящия финансов отчет на Дружеството.

КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците" (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно разпределението на активи, различни от парични средства (непарични активи), като дивиденти на собствениците си в качеството им на собственици.

КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти" (в сила от 1 юли 2009 г.)

Разяснението дава насоки за начина, по който предприятието следва да отчете счетоводно прехвърлянето на активи на имоти, машини и съоръжения от клиенти. Съгласно разяснението това са активи за получателя, които следва да бъдат признати по справедлива стойност към датата на прехвърлянето, като се признава приход в съответствие с МСС 18 „Приходи".

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007 г.). Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единичен отчет. През 2009 г. са представени два сравнителни периода, поради прилагане на МСС 1 „Представяне на финансови отчети" (ревизиран 2007) за Отчета за финасовото състояние към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2008 г. и 31 декември 2007 г.).

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Приходи

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги. Приходите от основните услуги са представени в пояснение 20.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.4.1. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Дружеството, включват приходи от наеми и такса услуги от отдаването под наем на логистичния комплекс собственост на Дружеството.
Приходът от наеми и такса услуги от предоставяне на инвестиционните имоти на Дружеството по договори за оперативен лизинг се признава на база на линейния метод за периода на лизинга.

4.4.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви и разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.5. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.6. Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, се капитализират през периода, в който се очаква активът да бъде завършен и приведен в готовност за използване или продажба. Останалите разходи по заеми следва да се признават като разход за периода, в който са възникнали, в отчета за доходите на ред „Финансови разходи".

4.7. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на **имоти, машини и съоръжения** се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходи, свързани с определен актив от имоти, машини и съоръжения, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Остатъчната стойност и полезният живот на имоти, машини и съоръжения се преценяват от ръководството към всяка отчетна дата.

Имоти, машини и съоръжения, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни собствени активи на Дружеството, или на база на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Избраният праг на същественост за имотите, машините и съоръженията на Дружеството е в размер на 500,00 лв.

4.8. Отчитане на лизинговите договори

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения" или МСС 38 „Нематериални активи". Доходът от оперативни лизингови договори се признава директно като приход в отчета за доходите за съответния отчетен период.

4.9. Тестове за обезценка на нематериални активи и имоти, машини и съоръжения

При изчисляване размера на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за която могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци (единица, генерираща парични потоци). В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база на единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка поне веднъж годишно. Всички други отделни активи или единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелствата индикират, че тяхната балансова стойност не може да бъде възстановена.

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, се базират на последния одобрен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост с цел елиминиране на ефекта от бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активи. Дисконтовите фактори се определят за всяка отделна единица, генерираща парични потоци, и отразяват съответния им рисков профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се посочват в намаление на балансовата сума на активите от тази единица. За всички активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Обезценка, призната в предходен период, се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.10. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на цената на придобиване.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти се отчитат по тяхната себестойност, намалена с всички натрупани амортизации и загуби от обезценка.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от

тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в консолидирания отчет за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Амортизацията на инвестиционните имоти се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на сградите, който е 25 години.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за доходите съответно на ред „Приходи" и ред „Други разходи", и се признават, както е описано в пояснение 4.4 и пояснение 4.5.

4.11. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.11.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Финансови разходи", „Финансови приходи" или „Други финансови позиции", с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи".

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.11.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват банкови заеми, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи" или „Финансови приходи".

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане на дейността на Дружеството. Те са отразени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, нетно от разходите по получаването на заемите. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в отчета за доходите на принципа на начислението, като се използва методът на ефективния лихвен процент, и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на съдружниците, се признават, когато дивидентите са одобрени на общото събрание на съдружниците.

4.11.3. Деривативи

При хеджиране на парични потоци се изисква специфично счетоводно третиране на деривативите, определени за хеджиращи инструменти. При отчитане на хеджирането

следва да се спазват строги изисквания по отношение на документацията, вероятността на възникване на сделката с хеджиращи инструменти и ефективността на хеджирането. Всички други деривативни финансови инструменти се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За разглежданите отчетни периоди, Дружеството е определило форуърдни валутни договори като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци. Тези споразумения са сключени с цел намаляване на риска от промени във валутните курсове, възникващи в резултат на правнообвързвани поръчки за продажби и покупки, деноминирани в чуждестранна валута. За представените отчетни периоди това е довело до признаването на финансови активи и пасиви, посочени в отчета за финансовото състояние като текущи финансови активи и текущи финансови пасиви.

Всички деривативни финансови инструменти, използвани за хеджиране, се признават първоначално по справедлива стойност и последващо се отчитат по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние.

В степента, до която хеджирането е ефективно, промените в справедливата стойност на деривативите, определени като хеджиращи инструменти при хеджиране на парични потоци, се отчитат в другия всеобхватен доход и се включват в резервите за хеджиране на парични потоци в собствения капитал. Всяка неефективност при хеджиращите взаимоотношения се признава незабавно в печалбата или загубата.

Когато хеджирана позиция се отрази в печалбата или загубата за текущия период, всяка печалба, призната в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се рекласифицира от собствения капитал в печалбата или загубата и се представя като рекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Ако нефинансов актив или пасив е признат в резултат от хеджирана транзакция, печалбите и загубите, признати в предходни периоди в другия всеобхватен доход, се включват в първоначална оценка на хеджираната позиция.

Ако не се очаква да бъде извършена дадена прогнозирана транзакция или хеджиращият инструмент е станал неефективен, всяка свързана с него печалба или загуба, призната първоначално в другия всеобхватен доход, се отчита незабавно в печалбата или загубата.

4.12. Данъци върху дохода

Разходите за данъци, признати в печалбата или загубата, включват сумата на отсрочените и текущи данъци, които не са признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения към или вземания от данъчните институции, отнасящи се за текущи или предходни отчетни периоди, които не са платени към датата на финансовия отчет. Текущият данък е дължим върху облагаемия доход, който се различава от печалбата или загубата във финансовите отчети. Изчисляването на текущия данък е базиран на данъчните ставки и на данъчните закони, които са в сила към края на отчетния период.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната данъчна основа. Отсрочен данък не се предвижда при първоначалното признаване на актив или пасив, освен ако съответната транзакция не засяга данъчната или счетоводната печалба.

Отсрочените данъчни активи и пасиви не се дисконтират. При тяхното изчисление се използват данъчни ставки, които се очаква да бъдат приложими за периода на реализацията им, при условие че те са влезли в сила или е сигурно, че ще влезнат в сила, към края на отчетния период.

Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочени данъчни активи се признават, само ако съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи облагаеми доходи. Относно преценката на ръководството за вероятността за възникване на бъдещи облагаеми доходи, чрез които да се усвоят отсрочени данъчни активи, вижте пояснение 4.17.

Отсрочени данъчни активи и пасиви се компенсират, само когато Дружеството има право и намерение да компенсира текущите данъчни активи или пасиви от същата данъчна институция.

Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви се признава като компонент от данъчния приход или разход в печалбата или загубата, освен ако те не са свързвани с позиции, признати в другия всеобхватен доход (напр. преоценка на земя) или директно в собствения капитал, при което съответният отсрочен данък се признава в другия всеобхватен доход или в собствения капитал.

4.13. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки,.

4.14. Собствен капитал и резерви

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Другите резерви включват печалби и загуби от хеджиране на парични потоци.

Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Задълженията за плащане на дивиденти на съдружниците са включени на ред „Задължения към свързани лица" в отчета за финансовото състояние, когато дивидентите са одобрени за разпределение от общото събрание на съдружниците преди края на отчетния период.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за собствения капитал.

4.15. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 „Доходи на наети лица" на база на прогнозирани плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане.

4.16. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнали. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурна, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.17. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.18

4.17.1. Лизинги

Съгласно МСС 17 „Лизинг" ръководството класифицира лизинговите договори като оперативен лизинг. В някои случаи лизинговата транзакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.18.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вж. пояснение 4.9). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

4.18.2. Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период.

Към 31 декември 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснения 5 и 7. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

4.18.3. Справедлива стойност на финансови инструменти

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

5. Имоти, машини и съоръжения

Балансовата стойност на имоти, машини и съоръжения може да бъде анализирана, както следва:

	Земи	Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	Стопански инвентар и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	-	457	457
Прехвърлени в инвестиционни имоти	-	-	(457)	(457)
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	-	-	-
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	-	(36)	(36)
Прехвърлени в инвестиционни имоти	-	-	36	36
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	**-**	**-**	**-**	**-**

	Земи	Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	Стопански инвентар и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2008 г.	4 850	11 260	-	16 110
Новопридобити активи	-	-	177	177
Прехвърлени в имоти, машини и съоръжения		(280)	280	(280)
Прехвърлени в инвестиционни имоти	(4 850)	(10 980)	-	(15 830)
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	-	457	457
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Амортизация	-	-	(36)	(36)
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	-	(36)	(36)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	**-**	**-**	**421**	**421**

	Земи	Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	Стопански инвентар и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2007 г.	4 850	2 356	-	7 206
Новопридобити активи	-	8 904	-	8 904
Салдо към 31 декември 2007 г.	4 850	11 260	-	16 110
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2007 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2007 г.	-	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	**4 850**	**11 260**	**-**	**16 110**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за доходите на ред „Разходи за амортизация на нефинансови активи".

Дружеството няма договорно задължение за закупуване на активи. През 2008 г. или 2007 г. не е имало съществени договорни задължения във връзка с закупуване на имоти, машини и съоръжения.

Дружеството не е заложило имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

6. Лизинг

6.1. Оперативен лизинг като лизингодател

Дружеството отдава инвестиционни имоти по договори за оперативен лизинг. Подробна информация за тях е представена в пояснение 7.

7. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти на Дружеството включват земя и сграда, които се намират в гр. София, ул. Юнак № 11-13, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Земя	Сгради	Стопански инвентар и подобрения	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2009 г.	4 850	10 980	-	15 830
Новопридобити активи:				-
- прехвърлени от имоти, машини и съоръжения	-	-	457	457
- чрез покупка	-	-	84	84
Салдо към 31 декември 2009 г.	4 850	10 980	541	16 371

Амортизация				
Салдо към 1 януари 2009 г.	-	(439)	-	(439)
Прехвърлени от имоти, машини и съоръжения	-	-	(36)	(36)
Амортизация	-	(440)	(74)	(514)
Салдо към 31 декември 2009 г.	-	(879)	(110)	(989)
Балансова стойност към 31 декември 2009 г.	**4 850**	**10 101**	**431**	**15 382**

	Земя	**Сгради**	**Стопански инвентар и подобрения**	**Общо**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-	15 830
Новопридобити активи:				
- прехвърлени от имоти, машини и съоръжения	4 850	10 980	-	15 830
Салдо към 31 декември 2008 г.	4 850	10 980	-	15 830
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2008 г.	-	-	-	-
Амортизация		(439)	-	(439)
Салдо към 31 декември 2008 г.	-	(439)	-	(439)
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	**4 850**	**10 541**	**-**	**15 391**

	Земя	**Сгради**	**Стопански инвентар и подобрения**	**Общо**
	'000 лв.	**'000 лв.**	**'000 лв.**	**'000 лв.**
Брутна балансова стойност				
Салдо към 1 януари 2007 г.	-	-	-	-
Новопридобити активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2007 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	-		
Салдо към 1 януари 2007 г.	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2007 г.	-	-	-	-
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	**-**	**-**	**-**	**-**

Справедливата стойност на инвестиционните имоти, отчитани по модела на цената на придобиване, към датата на финансовия отчет възлиза на 23 562 лв. (2008 г.: 23 763 хил. лв., 2007 г - хил. лв.). Оценката на сградите е базирана на капитализираните нетни приходи от сключените договори и нивото на заетост на сградите, а не на пазарни цени, поради свития пазар на недвижими имоти и липсата на сходни транзакции, които да предоставят на мениджмънта необходимата сравнителна информация. Поради присъщата несигурност на всяка една оценка, особено в настоящите пазарни условия, където пазарът на недвижими имоти се е влошил значително и сделки се сключват трудно, е възможно оповестената справедлива стойност да се различава значително от стойностите, които биха били използвани при наличието на активен пазар на имоти, като основните рискове

са свързани с намаляване на нивото на заетост и влошаване на финансовото състояние на наемателите, което към датата на финансовия отчет не е налице.

Инвестиционните имоти на стойност 14 950 хил. лв. са заложени като обезпечение по заеми.

Приходите от наеми за 2009 г., възлизащи на 1 992 хил. лв. (2008 г.: 1 649 лв.), са включени в отчета за доходите на ред „Приходи". Не са признавани условни наеми. Преките оперативни разходи в размер на 403 хил. лв. са отчетени на ред „Други разходи" (2008 г. 359 лв).

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг. Лизинговите договори са неотменяеми за срок от 4 години от началото на лизинга. Бъдещите минимални лизингови постъпления са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления			
	До 1 година '000 лв.	**От 1 до 5 години '000 лв.**	**Над 5 години '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Към 31 декември 2009 г.	2 083	8 332	-	10 415
Към 31 декември 2008 г.	1 992	8 332	2 083	12 407
Към 31 декември 2007 г.	1 649	8 241	4 166	14 056

8. Предоставени заеми

Другите краткосрочни финансови активи през представените отчетни периоди включват предоставени заеми и лихви по предоставени заеми.

	2009 '000 лв.	**2008 '000 лв.**	**2007 '000 лв.**
Предоставен заем на Бриджкорп АД	7	-	-
Лихва по предоставен заем Бриджкорп АД	-	-	-
Общо	**7**	**-**	**-**

9. Деривативи

Справедливата стойност на деривативите на Дружеството може да бъде анализирана, както следва:

	2009 '000 лв.	**2008 '000 лв.**	**2007 '000 лв.**
Справедлива стойност:			
Лихвен суап - хеджиране на парични потоци	1 418	1 486	-
Деривативни финансови активи	**1 418**	**1 486**	**-**
Лихвен суап - хеджиране на парични потоци	(3 271)	(2 679)	-
Деривативни финансови пасиви	**(3 271)**	**(2 679)**	**-**
Нетна справедлива стойност на деривативите	**(1 853)**	**(1 193)**	**-**

Всички деривативи са оценени по справедлива стойност.

С цел да хеджира лихвения риск Дружеството е сключило сделка за лихвен суап с Уникредит Булбанк АД. Съгласно споразумение от 29 юли 2008, Дружеството дължи фиксирана лихва в размер на 4.48%, а Уникредит Булбанк АД – лихва в размер на едномесечен EURIBOR върху сумата от 11,000 хил. евро. Падежът на споразумението е 22 юли 2013.

Размерът на лихвения суап е изчислен като разлика между настоящите стойности на бъдещите лихвени плащания, определени на базата на фиксирания и плаващия лихвен процент. Към 31 декември 2009 справедливата стойност на суапа е отрицателна и е в размер на 1 853 хил. лв. и е отразена на ред „Резерви за хеджиране на парични потоци" в отчета за финансовото състояние.

През 2009 г. загуба преди данъци в размер на 1 374 хил. лв. е призната директно в друг всеобхватен доход, от нея 714 хил. лв. са прекласифицирани в печалбата.

10. Търговски вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Търговски вземания, брутно	221	239	646
Обезценка	-	-	-
Търговски вземания	**221**	**239**	**646**

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

11. Данъчни вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Възстановим ДДС	23	42	1 847
	23	**42**	**1 847**

12. Други вземания

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Предплатени застраховки	5	22	25
	5	**22**	**25**

13. Пари и паричии еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:			
- български лева	12	723	2 898
- евро	333	2	7
Пари и парични еквиваленти	**345**	**725**	**2 905**

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Дружеството към 31 декември 2009 г., възлиза на 333 хил. лв. (2008 г.: -; 2007 г.: - лв.).

14. Собствен капитал

14.1. Основен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 500 000 на брой дяла с номинална стойност в размер на 1 лв. за дял. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на съдружниците на Дружеството.

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Издадени и напълно платени дяла:			
В началото на годината	500	500	500
Емитиране на дялове	-	-	-
Издадени и напълно платени дяла	500	500	500
Общо дяла, оторизирани на 31 декември	**500**	**500**	**500**

Едноличен собственик на капитала е „Лендмарк Холдинг " АД

15. Възнаграждения на персонала

15.1.Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи за заплати	(11)	(9)
Разходи за социални осигуровки	(2)	(2)
Разходи за персонала	**(13)**	**(11)**

16. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи			Нетекущи		
	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:						
Заеми в евро	227	216	489	20 818	21 081	10 659
Лихви по заеми	103	260	32	-	-	-
Общо балансова стойност	**330**	**476**	**521**	**20 818**	**21 081**	**10 659**

16.1. Заеми, отчитани по амортизирана стойност

На 3 юли 2008 Дружеството подписва с Банк Аустрия Кредитанщалт договор за дългосрочен инвестиционен кредит в размер до 11,000 хил. евро /21,514 хил. лв/. Падежът на договора за кредит е 3 юли 2013. Върху кредита се начислява лихва в размер на едномесечен EURIBOR плюс надбавка. Плащанията по кредита се извършват в евро.

Съгласно договор за дългосрочен инвестиционен кредит Дружеството е поела задължението да спазва финансови коефициенти на Обслужване на дълга и на Покритие на дълга;

Ръководството на Дружеството гарантира, че към 31 декември 2009 г. финансовите показатели по кредита са спазени в договорените съотношения.

Дружеството е учредило следните залози, като обезпечение по заема:

- залог на вземания по банковите сметки на Дружеството;
- залог на дружествените дялове;
- залог на Дружеството;
- ипотека на поземлените имоти на Дружеството;
- залог на парични средства – 333 хил. лв.

Погасителен план: Главницата по кредита се погасява на месечни променливи вноски, които се променят всеки месец и последна изравнителна вноска на 03.07.2013 г.

17. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Текущи:			
СОТ ЕООД	21	7	-
РАЙЗИНГ-БМС ООД	10	-	-
ВМ АУТОМЕЙШЪН ООД	10	-	-
БЛУ ПОЙНТ ЕАД	8	8	4 459
МЕТАТРОН МТ ООД	6	-	-
ТОПЛОФИКАЦИЯ СОФИЯ АД	4	4	-

ДЕЛОЙТ ОДИТ ООД	-	10	-
ЗК УНИКА АД	14	-	253
ЕКСПИРИЪН БЪЛГАРИЯ ЕАД	-	-	140
Други	18	7	8
	91	**36**	**4 860**

18. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Задължения във връзка със Закона за местните данъци и такси	94	-	-
	94	**-**	**-**

19. Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Текущи:			
Предплатени наеми от клиенти	5	17	-
Задължения за неустойки по договор за наем	-	280	-
	5	**297**	**-**

20. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от наеми	1 992	1 549
Приходи от свързани услуги	418	489
	2 410	**2 138**

21. Други приходи

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от неустойки	177	-
	177	**-**

22. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Правни разходи	(3)	(14)
Независим финансов одит	(6)	(18)
Електроенергия	(122)	(98)
Техническа поддръжка	(53)	(53)
Охрана	(77)	(71)
Почистване	(27)	(29)
Такса управление сграда	(48)	(36)
Такса мениджмънт	(181)	(192)
Други	(83)	(128)
	(600)	**(639)**

23. Други разходи

Другите разходи на Дружеството включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Р-ди за данък сгради и такса битови отпадъци	(94)	(152)
Р-ди за неустойки по договори за наем	(39)	(336)
	(133)	**(488)**

24. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи по заеми, отчитани по амортизирана стойност:		
Разходи за лихви по заеми от свързани лица	(25)	(208)
Разходи за лихви по банкови заеми	(704)	(1 163)
Разходи за лихви по лихвен суап	(714)	(59)
Други финансови разходи	(8)	(33)
Финансови разходи	**(1 451)**	**(1 463)**

Финансовите приходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от лихви свързани предприятия	215	107
Други приходи от лихви	7	12
Финансови приходи	**222**	**119**

25. Разходи за данъци върху дохода

Разходите за текущи данъци представляват сумата на платимия данък според българското законодателство и законните данъчни ставки. Съгласно българското данъчно законодателство за 2009, Дружеството дължи корпоративен данък върху облагаемата печалба в размер на 10%.

В съответствие с изискванията на МСС 12 "Данъци върху дохода", активите и пасивите по отсрочени данъци са оценени по данъчните ставки, които са в сила за периода, когато активът ще се реализира или пасивът ще се уреди, т.е. използваната данъчна ставка за изчисляването на отсрочените данъци е данъчната ставка, която възлиза съответно на 10%, приложима за 2009.

Към 31 декември 2009 Дружеството не отчита отсрочени данъчни активи върху натрупана данъчна загуба в размер на 820 хил. лв., поради факта, че съществува несигурност по отношение на бъдеща облагаема печалба, срещу която да бъде усвоена.

Възникнали през	Сума	Данъчен ефект (10% ставка)	Изтичащи през
2007	334	34	2012
2008	486	48	2013
Общо	**820**	**82**	

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2008 г.: 10 %), и действително признатите данъчни разходи в печалбата или загубата могат да бъдат равнени, както следва:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Печалба/(загуба) преди данъчно облагане	92	(820)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък	(9)	-
Разходи от прилагане режима на слабата капитализация	(23)	
Приспадане на данъчна загуба	32	-
Действителен (разход) за /приход от данък	-	-

Разходите за данъци включват:		
Текущ разход за данъци	-	-
Разходи за данъци върху дохода	-	-

26. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, дъщерни и асоциирани предприятия, ключов управленски персонал

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции. Разчетните суми обикновено се изплащат в брой.

26.1. Сделки със собствениците

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от лихви	183	19
Разходи за лихви	4	38
Получени заеми	213	-
Плащания по получени заеми	75	-
Предоставени заеми	-	3 970

26.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Приходи от лихви		
- Лендмарк България Билдинг ЕООД	2	-
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД	2	2
- Лендмарк Изток Тауър ЕООД	25	-
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД	3	-
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	2
- Лендмарк България Шопс ЕООД	-	1
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	2
- Бриджкорп	-	81
Разходи за лихви		
- Лендмарк България Офис ЕООД	21	120
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	41
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	9
Покупки на услуги		
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	181	192
Предоставени заеми		
- Лендмарк България Билдинг ЕООД	177	-
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД	147	244

- Лендмарк Изток Тауър ЕООД	622	156
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД	337	-
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	198
- Лендмарк България Шопс ЕООД	-	55
- Лендмарк Търки ЕООД	220	100
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	186
Постъпления по предоставени заеми		
- Лендмарк България Билдинг ЕООД	177	-
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД	303	88
- Лендмарк Лоджистикс ЕООД	131	-
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	198
- Лендмарк България Шопс ЕООД	26	29
- Лендмарк Търки ЕООД	320	-
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	186
Получени заеми		
- Лендмарк България Офис ЕООД	922	-
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	391
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	55
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД	23	-
- Лендмарк България Шопс ЕООД	-	192
Плащания по получени заеми		
- Лендмарк България Офис ЕООД	787	3 247
- Лендмарк България Цар ЕООД	-	1 956
- Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	446
- Лендмарк България Еърпорт ЕООД	24	-
- Лендмарк България Шопс ЕООД	-	192

27. Разчети със свързани лица в края на годината

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Текущи			
Вземания от:			
- предоставен заем Лендмарк Холдинг АД	3 970	3 970	-
- лихви по предоставен заем Лендмарк Холдинг АД	283	62	-
- предоставен заем Лендмарк Изток Тауър ЕООД	779	157	
- предоставен заем Лендмарк Лоджистикс ЕООД	206	-	-
- предоставен заем Лендмарк България Еърпорт ЕООД	-	157	-
- предоставен заем Лендмарк Търки ЕООД	-	100	
- предоставен заем Лендмарк България Шопс ЕООД	-	25	-
- лихви по предоставен заем Лендмарк България Билдинг ЕООД	2	-	-
- лихви по предоставен заем Лендмарк България Еърпорт ЕООД	3	2	-

- лихви по предоставен заем Лендмарк Изток Тауър ЕООД	25	-	-
- лихви по предоставен заем Лендмарк България Шопс ЕООД	4	4	3
- лихви по предоставен заем Лендмарк Пропърти България ЕООД	-	-	2
- лихви по предоставен заем Лендмарк Лоджистикс ЕООД	3	-	-
Общо текущи вземания от свързани лица	**5 275**	**4 477**	**5**
Общо вземания от свързани лица	**5 275**	**4 477**	**5**

Текущи			
Задължения към:			
- получен заем Лендмарк Холдинг АД	138	-	-
- лихви по получен заем Лендмарк Холдинг АД	41	-	-
- получен заем Лендмарк България Офис ЕООД	508	373	3 620
- получен заем Лендмарк България Цар ЕООД	-	-	1 565
- получен заем Лендмарк Пропърти България ЕООД	-	-	391
- лихви по получен заем Лендмарк България Офис ЕООД	259	239	172
- лихви по получен заем Лендмарк България Цар ЕООД	-	-	96
- лихви по получен заем Лендмарк Пропърти България ЕАД	-	5	-
- такса управление Лендмарк Пропърти България ЕАД	66	-	27
Общо текущи задължения към свързани лица	**1 012**	**617**	**5 871**
Общо задължения към свързани лица	**1 012**	**617**	**5 871**

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска
Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте пояснение 28.4. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество с Ръководството. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на финансови пазари.

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството.

28.1. Анализ на пазарния риск

28.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Чуждестранните транзакции на Дружеството, деноминирани главно в евро, излагат Дружеството на валутен риск

За да намали валутния риск, Дружеството следи паричните потоци, които не са в български лева. По принцип има отделни процедури за управление на риска за краткосрочните (до 6 месеца) и дългосрочните парични потоци в чуждестранна валута. В случаите, когато сумите за плащане и получаване в определена валута се очаква да се компенсират взаимно, то тогава не се налага допълнително хеджиране.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени, както следва:

	Излагане на краткосрочен риск	Излагане на дългосрочен риск
	Евро '000	Евро '000
31 декември 2009 г.		
Финансови активи	7	-
Финансови пасиви	(330)	(22 671)
Общо излагане на риск	**(323)**	**(22 671)**
31 декември 2008 г.		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(476)	(22 274)
Общо излагане на риск	**(476)**	**(22 274)**
31 декември 2007 г.		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(521)	(10 659)
Общо излагане на риск	**(521)**	**(10 659)**

Излагането на риск от промени във валутните курсове варира през годината в зависимост от обема на извършените международни сделки. Въпреки това се счита, че представеният по-горе анализ представя степента на излагане на Дружеството на валутен риск.

28.1.2. Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск от своите дългосрочни и краткосрочни заеми, които са с променлив лихвен процент. Това обстоятелство обаче частично поставя паричните потоци на Дружеството в зависимост от лихвения риск.

Благоприятен ефект се получава от действието на два фактора:

а) възможности за договаряне на ниски лихвени равнища по привлечените ресурси в сравнение с пазарните;

б) структурата на самите лихвени проценти по кредитите, която съдържа два компонента – постоянен и променлив, съотношението между които, а и абсолютната им стойност, могат да се постигнат и поддържат в благоприятен размер за Дружеството. Постоянната компонента е с относително ниска абсолютна стойност и достатъчно голям относителен дял в общия лихвен процент. Това обстоятелство премахва вероятността от значителна промяна в лихвените равнища при евентуална актуализация на променливата компонента. Така се минимизира и вероятността от промяна в неблагоприятна посока на паричните потоци.

в) Дружеството е извършило суапова сделка за хеджиране на лихвения риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране. Към 31 декември 2009 г. Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти по банковите си заеми, които са с променлив лихвен процент. Всички други финансови активи и пасиви на Дружеството са с фиксирани лихвени проценти. Всички инвестициите в облигации на Дружеството, се изплащат на базата на фиксирани лихвени проценти.

28.2. Анализ на кредитния риск

Дружеството няма значима експозиция, свързана с кредитен риск. Дружеството е установило политика, подсигуряваща извършването на продажби на клиенти със съответната кредитна история. Рискът насрещната страна да не изплати задълженията си, се контролира чрез предварителното фактуриране на наема, периодични тримесечни плащания и защитни клаузи в договорите за наем с клаузи за предсрочно прекратяване при просрочия.

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. при предоставянето на заеми, възникване на вземания от клиенти и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:			
Предоставени заеми	7	-	-
Пари и парични еквиваленти	345	725	2 905
Вземания от свързани лица	5 275	4 477	8
Търговски вземания	221	239	646
Балансова стойност	**5 848**	**5 441**	**3 559**

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил

падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към Дружество от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от голям брой клиенти в различни индустрии и географски области. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на вземанията. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

28.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Дружеството не изпитва недостиг на ликвидни средства. Вътрешен източник на ликвидни средства за Дружеството е основната му стопанска дейност, генерираща достатъчни оперативни потоци. Външни източници на финансиране са банките и други постоянни партньори. С цел изолиране на евентуалния ликвиден риск, Дружеството работи със система от алтернативни механизми за действие и прогнози, крайният ефект от което е поддържането на добра ликвидност, респективно способност за финансиране на стопанската си дейност. Това се допълва от текущо наблюдение на падежите на активите и пасивите и контрол върху изходящите парични потоци.

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение, за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни, за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни. Средства за дългосрочните ликвидни нужди се осигуряват чрез заеми в съответния размер и продажба на дългосрочни финансови активи.

Към 31 декември 2009 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	873	881	44 896	-
Заеми от свързани лица	280	211	162	520
Търговски задължения	91	-	-	-
Общо	**1 244**	**1 092**	**45 058**	**520**

В предходните отчетни периоди падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2008 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	878	877	46 650	-
Заеми от свързани лица	259	15	119	382
Търговски задължения	36	-	-	-
Общо	**1 173**	**892**	**46 769**	**382**

31 декември 2007 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Банкови заеми	530	699	12 960	3 960
Заеми от свързани лица	490	223	1 784	5 712
Търговски задължения	4 860	-	-	-
Общо	**5 880**	**922**	**14 744**	**9 672**

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията към отчетната дата.

Към 31 декември 2009 г. деривативните финансови задължения на Дружеството, които са от съществено значение за паричните потоци, имат договорни падежи, както следва:

31 декември 2009 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Лихвен суап				
Изходящи парични потоци	(479)	(476)	(2 420)	-
Входящи парични потоци	57	119	1 302	-
Общо	**(422)**	**(357)**	**(1 118)**	**-**

В предходни периоди падежите на деривативните финансови задължения на Дружеството са обобщени, както следва:

31 декември 2008 г.	Текущи		Нетекущи	
	До 6 месеца	Между 6 и 12 месеца	От 1 до 5 години	Над 5 години
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Лихвен суап				
Изходящи парични потоци	(543)	(540)	(1 687)	-
Входящи парични потоци	278	220	1 044	-
Общо	**(265)**	**(320)**	**(643)**	**-**

Информация за падежите на деривативните финансови задължения на Дружеството в предходни периоди не е показана, тъй като възникват за пръв път през настоящия отчетен период.

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

28.4. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2009** '000 лв.	**2008** '000 лв.	**2007** '000 лв.
Кредити и вземания:				
Предоставени заеми	8	7	-	-
Търговски вземания	10	221	239	646
Вземания от свързани лица	26.3	5 275	4 477	8
Пари и парични еквиваленти	0	345	725	2 905
		5 848	**5 441**	**3 559**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2009 '000 лв.**	**2008 '000 лв.**	**2007 '000 лв.**
Финансови пасиви, определени за отчитане по справедлива стойност в печалбата или загубата:				
Деривативни финансови инструменти – лихвен суап	9	1 853	1 193	-
		1 853	**1 193**	**-**
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:				
Нетекущи пасиви:				
Заеми	16.1	20 818	21 081	10 659
Текущи пасиви:				
Заеми	16.1	330	476	521
Задължения към свързани лица	26.3	1 012	617	5 871
Търговски и други задължения	17	91	36	4 860
		22 251	**22 210**	**21 911**

29. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

30. Събития след края на отчетния период

Не са възниквали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2009 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Ръководството на 24 февруари 2010 г.