

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 ЮНИ 2009

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
30 ЮНИ 2009

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР
БАЛАНС	1
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	3
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	4
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	5-8
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	9-16

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ  
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

БАЛАНС  
КЪМ 30 ЮНИ 2009

АКТИВИ	Бел.	30-06-2009	31-12-2008
		BGN	BGN
<b>Нетекущи активи</b>			
Инвестиционни имоти	1	48 73 175	52 685 119
Имоти, съоразения и оборудване	2	7 336 027	4 148 209
<b>Общо нетекущи активи</b>		<b>55 409 202</b>	<b>56 833 328</b>
<b>Текущи активи</b>			
Търговски и други вземания	3	1 151 037.00	678 183
Други активи и предплатени разходи	4	45 122	35 358
Парични средства и парични еквиваленти	5	4 119 079	10 970 239
<b>Общо Текущи активи</b>		<b>5 315 238</b>	<b>12 683 780</b>
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>		<b>60 724 440</b>	<b>69 517 108</b>
<b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>			
		BGN	BGN
<b>Собствен капитал</b>			
Основен капитал	6	35 706 593	35 706 593
Премии от капитал		17 853 115	17 853 115
Натрупана печалба/(загуба)		10 773 505	15 260 098
Печалба/(загуба) от текущи период		(5 250 127)	(5 486 594)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>59 083 086</b>	<b>64 333 212</b>
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения по финансов лизинг	7		
Задължения по финансов лизинг	8	58 641	22 720
Дългосрочни банкови заеми		-	2 677 872
Дългосрочни задължения към свързани лица		10 404	10 404
<b>Общо нетекущи пасиви</b>		<b>69 045</b>	<b>2 710 996</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Банкови заеми	9	-	184 919
Задължения по финансов лизинг	8	13 678	25 737
Търговски и други задължения	10	852 075	920 088
Задължения към свързани лица	24	665 293	1 219 414
Задължения за данъци и отговорки	11	7 294	88 772
Краткосрочни провизии	12	9 534	9 535
Други пасиви и разсрочени приходи	13	24 435	24 435
Задължения за лихви по заеми		-	-
<b>Общо текущи пасиви</b>		<b>572 309</b>	<b>2 472 900</b>
<b>ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ</b>		<b>60 724 440</b>	<b>69 517 108</b>

София, 29 юли 2009г

Изпълнителен директор

Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/

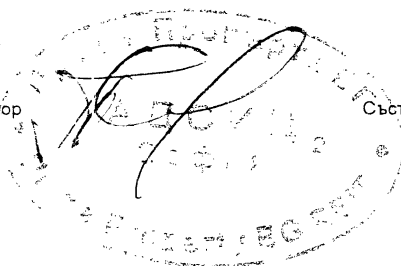
ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ  
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ  
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 ЮНИ 2009

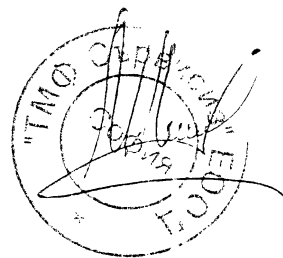
	Бел.	30-06-2009 BGN	30-06-2008 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиции и други имоти	14	(3 594 679)	(53 780)
Доходи от други инвестиции	15	212 539	214 759
<b>Печалба/(загуба) от инвестиции</b>		<b>(3 382 140)</b>	<b>160 979</b>
Други приходи от дейността	16	-	375
Разходи за материали	17	(8 959)	(12 677)
Разходи за външни услуги	18	(1 193 922)	(1 183 797)
Разходи за амортизации	3,4	(26 280)	(23 667)
Разходи за персонала	19	(111 945)	(63 387)
Други разходи за дейността	20	(481 371)	(172 242)
Финансови приходи/(разходи)	21	(45 510)	(87 394)
<b>Печалба/(загуба) преди данъци</b>		<b>(5 250 127)</b>	<b>(1 381 810)</b>
Корпоративен данък	22	-	-
<b>Нетна печалба/(загуба) за периода</b>		<b>(5 250 127)</b>	<b>(1 381 810)</b>

София, 29 юли 2009 г

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



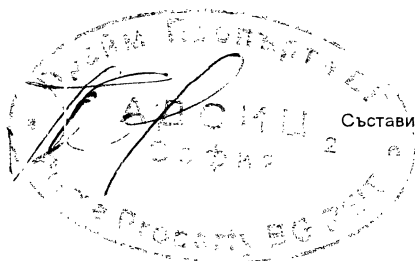
ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ  
ДН: BG131148642, БУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ  
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 ЮНИ 2009

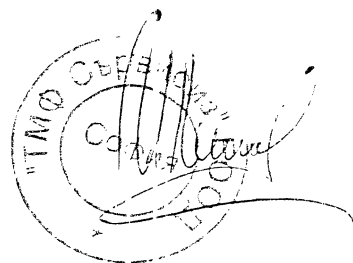
	30-06-2009 BGN	30-06-2008 BGN
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Покупка на инвестиции	(2 199 434)	(2 247 978)
Постъпления от продажба на инвестиции	-	8 314 270
Получени лихви	229 075	199 325
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(1 970 359)</b>	<b>6 265 617</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления от контрагенти	567 704	440 198
Плащания към контрагенти и служители	(2 384 993)	(2 401 939)
Платени лихви и други подобни	(5 447)	(4 342)
Платени данъци	(143 660)	169 983
Възстановени данъци	-	947 745
Други плащания	(1 750)	(1 308)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(1 968 146)</b>	<b>(1 189 630)</b>
<b>ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ</b>		
Постъпления свързани със заеми		342 614
Плащания свързани със заеми	(2 897 872)	(72 511)
Плащания свързани с лизингови договори	(14 783)	(13 241)
<b>НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ</b>	<b>(2 912 655)</b>	<b>256 862</b>
<b>НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА</b>	<b>(6 851 160)</b>	<b>5 332 849</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА</b>	<b>10 970 239</b>	<b>11 981 959</b>
<b>ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА</b>	<b>4 119 079</b>	<b>14 314 808</b>

София, 29 юли 2009 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



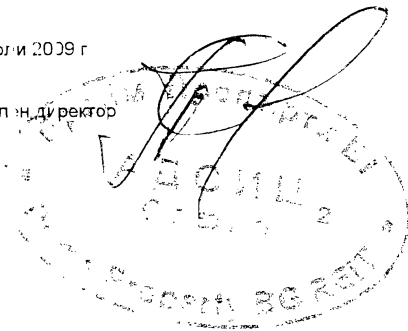
ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
 СОФИЯ  
 ДН: BG131148642, ЕУЛСТАТ: 131148642

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ  
 ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 30 ЮНИ 2009

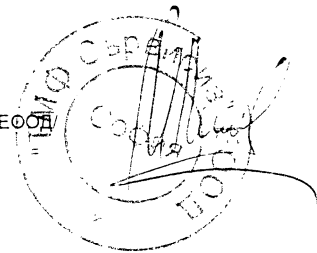
	Основен капитал BGN	Премии от капитал BGN	Натрупана печалба/ (загуба) BGN	ОБЩО BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35 706 593	17 853 115	5 168 998	58 728 706
Нетна печалба и/(загуба) за периода	-	-	(75 804)	(75 804)
САЛДО КЪМ 30-06-2008	35 706 593	17 853 115	5 093 194	58 652 902
САЛДО КЪМ 01-01-2009	35 706 593	17 853 115	10 773 505	64 333 213
Нетна печалба и/(загуба) за периода	-	-	(5 250 127)	(5 250 127)
САЛДО КЪМ 30-06-2009	35 706 593	17 853 115	5 523 378	59 083 086

София, 29 юли 2009 г

Исполнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
30 ЮНИ 2009

**1. Общи положения**

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество със специална инвестиционна цел на 06.10.2003 г. с решение № 1 на СГС по ф.д. № 10347/2003 с основен капитал 500,000 (петстотин хиляди) лева, разпределен в 500,000 (петстотин хиляди) обикновени безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев на всяка акция. Към датата на отчета капиталът на Дружеството е увеличен до 35,706,593 лева.

Дружеството е с предмет на дейност инвестиране на набрани средства в недвижими имоти.

Седалището на Дружеството е намира в гр. София.

**2. Счетоводна политика**

Счетоводни принципи

Настоящият счетоводен отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) и приетото правило за оценка по историческа цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки. МСФО се състоят от стандарти и тълкувания, одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти и Международни счетоводни стандарти (МСД) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти, които оспазват в сила.

Всяка съществена статия се представя отделно в счетоводните отчети. Несъществените суми се окрупняват със сумите от подобен характер или функция и не се нуждаят от отделно представяне.

Изготвянето на счетоводните отчети в съответствие с общоприетите счетоводни принципи изисква приложението на оценки и допускания, които могат да влияят значително върху отчетните активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на счетоводните отчети, както и отчетните приходи и разходи за отчетния период. Въпреки че тези оценки се основават на най-доброто познание на ръководството по отношение на събитията и дейностите за периода, фактическите резултати може да се различават от тези оценки.

Принцип на действащо предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, ръководството на дружеството счита, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Принципи при изготвяне на счетоводния отчет

Приложеният годишен счетоводен отчет е изготвен във всички аспекти на същественост, съгласно изискванията на международните счетоводни стандарти. Дружеството води своите счетоводни регистри в български лева, в съответствие с българското счетоводно и данъчно законодателство. Основните счетоводни принципи при изготвянето на счетоводния отчет са: принцип на действащо предприятие, принцип на историческа цена - с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки, принцип на текущо начисляване, последователност на представянето, предпазливост, принцип на същественост, сравнителна информация и предимство на съдържанието пред формата.

Счетоводна политика

Дружеството се е съобразило с всички настъпили промени в нормативната база, като при необходимост е извършило съответните преизчисления или рекласификации, така както е овано упоменато на съответните места по-нататък. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципите на историческата цена, с изключение на онези елементи на финансовите отчети или части от тях, за които съществува специално законодателство, разпореждащо други оценки.

Отчетна валута

Съгласно българското законодателство, Дружеството е длъжно да води сметките си и да изготвя финансовите си отчети в български лева (лв.), националната валута на Република България, която е фиксирана към еврото при обменен курс 1 евро за 1.95583 лв.

Финансовият отчет е изготвен в лева

Операции в чуждестранна валута

Операциите в чуждестранна валута се отчитат в български лева по обменния курс в деня на сделката. Паричните средства, деноминирани в чуждестранна валута към края на текущия период са преоценени в български лева по обменния курс на Българска народна банка към тази дата. Валутно-курсните разлики, възникнали при извършване на валутните операции с парични средства и задължения в чужда валута или отчитането им по курсове, различни от тези, по които са били отчетени първоначално, се включват в отчета за приходите и разходите в момента на възникване.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
30 ЮНИ 2009

Инвестиционни имоти - съгласно закона за дружествата със специална инвестиционна цел и МСС 40

Преди придобиването им или преди тяхната продажба, дружеството възлага оценяването им на един или повече оценители експерти, като при придобиване цените не могат да бъдат значително по-високи, а при продажба - значително по-ниски от направената оценка;

Последващи оценки се правят в края на всяка финансова година или при съществена промяна в индекса на цените на недвижимите имоти или индекса на инфлацията, определен от НСИ. Разликата между оценката и балансовата стойност се отчита текущо като приход или разход.

При продажба на инвестиционен имот, печалбите или загубите се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива и се признават за текущия период (освен ако МСС 17 Лизинг не изисква нещо друго при продажба с обратен лизинг)

Вземането по насрещната престация при продажба на инвестиционен имот се признава първоначално по справедлива стойност. В частност ако заплащането за инвестиционния имот е отложено, получената престация се признава първоначално по паричния еквивалент на цената. Разликата между номиналната сума на престацията и паричния еквивалент на цената се признава като приходи от лихви съгласно МСС 18 и се разпределя пропорционално във времето, като се взема предвид ефективният доход върху вземането

Финансови активи

Първоначално ценните книги се оценяват по цена на придобиване, която се формира от стойността, заплатена за придобиването им и от разходите за придобиване - такси за банкови услуги, хонорари, брокерски услуги и др.

Оценка след първоначалното признаване - След първоначалното признаване като актив всяка отделна дългосрочна и краткосрочна инвестиция се преоценява по пазарна цена, когато имат такава. Когато активите нямат пазарна цена, те се оценяват по тяхната справедлива цена

Реализираните печалби и загуби от измененията в пазарната цена (справедливата стойност) на финансовите активи се отнасят съответно като приходи и разходи от инвестиции в отчет за приходите и разходите за периода, в който възникват

Имоти, машини и оборудване

Текущо се оценяват по цена на придобиване, образувана от покупната им стойност и допълнителните разходи, извършени по придобиването им и намаления с размера на начислената амортизация.

При оценка след първоначалното признаване ще бъде прилаган модела на преоценка според МСС 16, а именно ДМА ще се отчитат по преоценена стойност, която е справедливата стойност на актива към датата на преоценката без всички последвали натрупани амортизационни отчисления, както и последвалата натрупана загуба от обезценка. Увеличенията в балансовата стойност, произтичащи от преоценка, се отнасят в преоценъчен резерв.

Намаления, които компенсират предходни увеличения относно един и същ актив, са за сметка на преоценъчния резерв, есички други намаления се отнасят в отчета за приходи и разходи. Всяка година разликата в амортизацията, изчислена на базата на преоценената стойност на актива (разходът за амортизация, посочен в отчет за приходи и разходи) и тази на основата на първоначалната историческа стойност на актива се трансферира от преоценъчния резерв в неразпределена печалба от предходни периоди.

Активи в процес на изграждане се оценяват на база акумулираните разходи, които се отнасят директно към изграждането на съответния актив.

Амортизацията се начислява по линейния метод до достигане на остатъчната стойност на всеки актив за определения срок на ползване, както следва:

Машини и Съоръжения - 3,33 години  
Компютърно оборудване - 2 години  
Офис оборудване и обзавеждане - 6,67 години  
Леки автомобили - 4 години

Земята не се амортизира, тъй като се приема, че същата има неограничен живот

Когато балансовата стойност на актива е по-голяма от очакваната възстановима стойност, активът се обезценява до възстановимата си стойност

Печалбите и загубите от продажба на ДМА се определят по отношение на балансовата стойност и се вземат предвид при определяне на резултата от основната дейност. При продажбата на преоценени активи сумите в преоценъчния и други резерви, отнасящи се до тези активи се трансформират в неразпределена печалба от предходни периоди.

Нематериални активи се отчитат по цена на придобиване, която включва покупната цена или стойността на придобиване минус натрупаната амортизация и отчетената обезценка на активите.

Стойностния праг за признаване на ДМА и ДНА е 700 лева.

Парични средства и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток, паричните средства и паричните еквиваленти включват пари в брой, по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с първоначален падеж от 3 месеца и по-малко.

Текущи вземания

Текущите вземания са представени по тяхната очаквана реализируема стойност. На база на преглед на вземанията към края на годината се извършва преценка за загубите от обезценка и несъбираемост

Разходи за поддръжка и ремонт

Разходите за ремонт и подмяна на резервни части както и разходите по поддръжка на основни съоръжения се признават като разходи за поддръжка в момента на извършването им

Данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък. Данъчната ставка за текущата година е 10 % от облагаемата печалба

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
30 ЮНИ 2009

Лизингови договори

Наемните договори за придобиване на ДМА, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като сличансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на отдаденото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен лихвен доход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга без лихвите, се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите се признават като разход в отчета за приходите и разходите за периода на наемния договор. ДМА придобити чрез финансов лизинг се амортизират за периода на използване на актива.

Наемните договори, при които рисковете и изгодите, свързани със собствеността се поемат от наемодателя се определят като оперативен лизинг. Плащанията във връзка с оперативните лизинги (без отстъпките от страна на наемодателя) се отнасят като разход в отчета за приходите и разходите на равни вноски за периода на наемния договор.

Провизии

Провизии се отчитат, когато възникне настоящо съдебно, конструктивно или нормативно задължение за Дружеството, в резултат на минали събития, когато се очаква да възникнат изходни парични потоци за погасяване на задължението и когато може достатъчно точно да се определи сумата на самото задължение.

Дружеството признава провизия за обременяващ договор, когато очакваните ползи от договора са по-малко от неизбежните разходи за посрещане на задълженията по него. Провизиите за реструктуриране обхващат наказателните лихви при прекратяване на лизинг и обезщетенията на служителите при напускане. Те се признават в периода, в който Дружеството съдебно или конструктивно се е задължило да заплати. Бъдещи разходи за реструктуриране свързани с нормалната дейност на Дружеството не се начисляват предварително.

Нетна стойност на активите – една акция

Дружеството изготвя отделен отчет за нетната стойност на активите (NAV report), като за целта се прилага отделна методика на изчисление, при която е възможно нетната стойност на активите да се различава от тази по счетоводния баланс.

Доход на акция

Основният доход на една акция в Дружеството се определя като нетния реализиран финансов резултат се раздели на среднопретегления брой обикновени акции. Дружеството няма финансови инструменти, които да могат да се конвертират в акции и които биха намалили основния доход на една акция.

Признаване на приходи

Приходите се признават без данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходите от продажби се признават при доставянето на стоката и нейното приемане от купувача успоредно с прехвърляне на съответните рискове и изгоди или при предоставянето на услугата. Приходите от предоставени услуги се базират на степента на изпълнение, която се определя от изпълнените услуги до момента като процент от всички услуги, които трябва да бъдат изпълнени.

Оценка на приходите - Приходът се определя по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване под формата на парични средства или парични еквиваленти.

Приходите се отразяват във финансовия резултат за периода, през който е осъществена операцията/сделката, независимо от периода на изплащането и. Признават се текущо и приходите възникващи от положителната разлика между справедливата стойност на инвестиционните имоти към края на периода и тяхната балансова стойност преди оценката.

Отчетни сектори

Дружеството не притежава дългосрочни инвестиции в секторите на икономиката.

Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на редица финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск), кредитен риск (ликвиден риск и риск от промяна на бъдещите парични потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива).

Анализ на ефекта на финансовите рискове е посочен в Бележка 24.

Валутен риск

Дружеството осъществява международни сделки във връзка с инвестиционните имоти. Тези покупки са деноминирани в чуждестранна валута. Следователно, Дружеството е изложено на валутен риск, свързан с възможни колебания в курса на чуждестранната валута. Към момента този риск е минимален, тъй като сделки се са деноминирани в евро, която валута е фиксирана към българския лев. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на тези рискове, тъй като валутния риск се оценява като минимален и тъй като подобни инструменти не се практикуват обикновено в България. (Бележка 24.3 по-надолу)

Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на лихвоносните активи и пасиви на Дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти. Към края на текущия период Дружеството е експозиция с променлив лихвен процент и поради това лихвеният риск се оценява като минимален. (Бележка 24.4 по-надолу)

Кредитен риск

Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Към края на текущия период Дружеството няма съществени вземания и следователно кредитният риск е минимален. (Бележка 24.1)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА  
30 ЮНИ 2009

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява: невъзможността на Дружеството да погасява финансовите си задължения своевременно при настъпване на падеж или  
Подходът на Дружеството за ефективно управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, поддържането на достатъчно оборотни  
средства за изплащане на задължения, когато настъпи техния падеж, при нормални други условия. (бел. 24.1.)

Управление на капиталовия риск

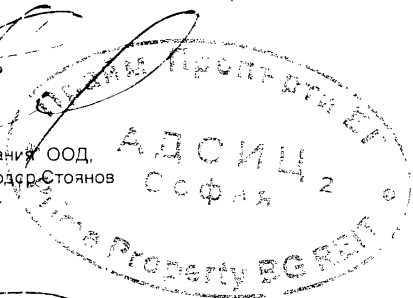
Основната цел на управлението на капиталовия риск на Дружеството е да се осигури стабилен кредитен рейтинг и капиталови показатели, с оглед  
продължаващото функциониране на бизнеса и максимизиране на стойността му за акционерите. (бел. 24.1.)

за Дружеството

\_\_\_\_\_ "Балканска консултантска компания" ООД,  
изпълнителен директор, чрез Тодор Стоянов

Съставител:

\_\_\_\_\_ ТМФ Сървисиз ЕООД



\_\_\_\_\_ "Редстоун България" ЕООД,  
изпълнителен директор, чрез Светослав Младенов

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009

1 Инвестиционни имоти

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Имот Антим I	2 817 481	3 324 400
Сграда Антим I	4 565 549	4 565 345
Имот Свети Влас	2 015 370	2 919 064
Сграда Свети Влас	5 169 851	4 789 282
Имот Черковна	784 252	784 252
Имот Предгаров плещад	9 110 178	10 948 556
Имот Корал	7 506 360	8 202 200
Имот Терем Пловдив	8 156 420	8 156 420
Имот Пиротска	8 047 714	8 995 600

**48 173 175**      **52 685 119**

1.1 Имот Антим I

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	3 324 400	3 324 400
Промяна в справедливата стойност	(506 919)	-

**Справедлива стойност в края на периода**      **2 817 481**      **3 324 400**

Сграда Антим I

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 565 345	4 034 966
Увеличения през периода		3 344
Промяна в справедливата стойност	204	527 035

**Справедлива стойност в края на периода**      **4 565 549**      **4 565 345**

Имот Антим I се намира в гр. София, ул. Антим I. Придобит е на 26.03.2004 г. и се състои от земя с площ 508.38 квадратни метра

Сградата на Антим I представлява офис сграда с две нива и подземни гаражи. Въведена е в експлоатация с разрешение за ползване № ДК - 07 - 115/ 28.03.2007 г. издадено от Столична дирекция за национален строителен контрол. Като инвестиционен имот за класифицирани 88.38% от сградата. Останалата част 11.62% (307.99 кв. м.) се използва за офис от Дружеството.

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 7.383.030 лева.

1.2 Имот Свети Влас

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	2 919 064	2 919 064
Промяна в справедливата стойност	(903 694)	-

**Справедлива стойност в края на периода**      **2 015 370**      **2 919 064**

Имот Свети Влас се намира в с. Свети Влас, община Несебър, област Бургас. Придобит е на 10.11.2004 г. и се състои от земя с площ 4 314 квадратни метра. Имотът е част от общ имот с площ 8,627 кв. метра, в който 4,313 кв. метра са собственост на друга фирма

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 2 015 370 лева

Сграда Свети Влас

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 789 282	
Увеличения през периода	182 709	4 767 310
Промяна в справедливата стойност	197 860	21 972

**Справедлива стойност в края на периода**      **5 169 851**      **4 789 282**

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009**

Сградата Свети Владо представлява жилищна сграда с апартаменти. Въведена е в експлоатация с разрешение за въвеждане в експлоатация № 237,238,239,240,241. 14.09.2008 г. издадено от община Несебър.

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 5 169,851 лева.

<b>1.3</b> Имст Черковна	<b><u>30-06-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	784 252	679 875
Промяна в справедливата стойност	-	104 377
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<b><u>784 252</u></b>	<b><u>784 252</u></b>

Имот Черковна се намира в гр. София, район Оборище. Придобит е на 12.09.2005 г. и се състои от земя с площ 259,00 квадратни метра. Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 784,252 лева

<b>1.4</b> Имот Предгаров площ ид	<b><u>30-06-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	10 948 556	10 062 562
Увеличения през периода	-	888 996
Промяна в справедливата стойност	(1 838 378)	(3 002)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<b><u>9 110 178</u></b>	<b><u>10 948 556</u></b>

Имот Предгаров площ ид се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 и на 27.12.2005 са закупени още две части от имота, с която общата му площ става 2,439 квадратни метра.

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 9,110 178 лева

<b>1.5</b> Имот Корал	<b><u>30-06-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	8 202 200	7 374 657
Увеличения през периода	-	-
Намаления през периода	-	1 818 677
Промяна в справедливата стойност	(695 840)	(353 780)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<b><u>7 506 360</u></b>	<b><u>8 202 200</u></b>

Имот Корал се намира в местността "Рибаница", с. Лозенец и е придобит е на 27.04.2006 г. На 31.01.2008 г. са продадени 4,432 кв.м. от имота като собственост на Дружеството остават 35,975 кв.м.

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 7 506 360 лева.

<b>1.6</b> Имот Терем Пловдив	<b><u>30-06-2009</u></b>	<b><u>31-12-2008</u></b>
Първоначална стойност	8 156 420	9 904 224
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	(1 747 804)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<b><u>8 156 420</u></b>	<b><u>8 156 420</u></b>

Имот Терем Пловдив се намира в гр. Пловдив, община Пловдив, район "Тракия". Придобит е на 16.04.2007 г. и се състои от земя с площ 48 682 квадратни метра.

Към датата на отчета е извършена преценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 8 156 420 лева

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009**

<b>1.7 Имот Пиротска</b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Първоначална стойност	8 995 600	3 995 600
Увеличения през периода	-	-
Промяна в справедливата стойност	(947 886)	-
<b>Справедлива стойност в края на периода</b>	<b>8 047 714</b>	<b>3 995 600</b>

Имот Пиротска се намира в гр. София, район "Възраждане", ул. Пиротска № 104. Придобит е на 26.04.2007 г. и се състои от земя с площ 2 394 квадратни метра и сгради.

Към датата на отчета е извършена пресценка на имота от Брайт Консулт, независима лицензирана фирма за оценка на имоти, която не е свързано лице с Дружеството и не притежава интерес в него. Справедливата стойност на имота според отчета на Брайт Консулт е 8 047 714 лева.

**2 Имоти, съоразения и оборудване**

	Земи и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Инвестиционни имоти в процес на строеж	<u>Общо</u>
Отчетна стойност на 01-01-2008	268 050	38 450	75 833	4 058 030	4 440 363
Придобити през периода	440	2 236	44 500	4 571 761	4 618 937
Трансфери	-	-	-	(4 807 894)	4 807 894
Отписани през периода	-	(1 394)	-	-	(1 394)
<b>Отчетна стойност на 01-01-2009</b>	<b>268 490</b>	<b>39 292</b>	<b>120 333</b>	<b>3 821 897</b>	<b>4 250 012</b>
Придобити през периода	-	2 001	58 603	2 165 063	2 225 667
Трансфери	-	-	-	-	-
Отписани през периода	-	-	-	-	-
Промяна в справедливата стойност	-	-	-	888 431	888 431
<b>Отчетна стойност на 31-12-2008</b>	<b>268 490</b>	<b>41 293</b>	<b>178 936</b>	<b>6 875 391</b>	<b>7 364 110</b>
Натрупана амортизация към 01-01-2008	8 042	20 063	27 780	-	55 885
Начислена амортизация за периода	10 753	8 330	28 229	-	47 312
Отписана амортизация за периода	-	(1 394)	-	-	(1 394)
<b>Натрупана амортизация към 01-01-2009</b>	<b>18 795</b>	<b>26 999</b>	<b>56 009</b>	<b>-</b>	<b>101 803</b>
Начислена амортизация за периода	5 370	2 206	18 704	-	26 280
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
<b>Натрупана амортизация към 30-06-2009</b>	<b>24 165</b>	<b>29 205</b>	<b>74 713</b>	<b>-</b>	<b>128 083</b>
<b>Балансова стойност към 30-06-2009</b>	<b>244 325</b>	<b>12 088</b>	<b>104 223</b>	<b>6 875 391</b>	<b>7 236 027</b>
<b>Балансова стойност към 31-12-2008</b>	<b>249 695</b>	<b>12 293</b>	<b>64 324</b>	<b>3 821 897</b>	<b>4 148 209</b>

**30-06-2009**

Отчетна стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг 178 936  
Натрупана амортизация (74 713)

**Балансова стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг 104 223**

**3 Търговски и други вземания**

	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Вземания от клиенти	161 373	303 160
Аванси към доставчици	585 616	927 248
Вземания по лихви	7 470	23 849
ДДС за възстановяване	395 578	423 926
<b>1 151 037</b>	<b>1 678 183</b>	

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009**

**4 Други активи и предплатени разходи**

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	351	351
Депозити	4 668	4 250
Разсрочени разходи	31 702	14 244
Други вземания и предплатени разходи	5 862	14 225
Предоставени аванси на служители	2 539	2 288
	<b>45 122</b>	<b>35 358</b>

**5 Парични средства и парични еквиваленти**

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Парични средства в брой	8 840	6 686
Парични средства по разплащателни сметки в лева	403 959	184 812
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	5 774	81 788
Парични средства по депозитни сметки	3 700 506	1 696 953
	<b>4 119 079</b>	<b>1 970 239</b>

**6 Собствен капитал**

Към датата на отчета акционерния капитал на Дружеството възлиза на 35 706,593 (тридесет и пет милиона седемстотин и шест хиляди петстотин деветдесет и три) лева, разпределен в 35,706,593 обикновени акции с право на глас с номинал 1 лев.

Основният капитал е разпределен между различни физически и юридически лица, местни и чуждестранни. Към датата на отчета капиталът е изцяло внесен под формата на парични вноски.

**7 Нетекущи пасиви**

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по финансов лизинг	58 641	22 720
Дългосрочни банкови заеми		2 677 872
Гаранции от свързани лица	10 404	10 404
	<b>69 045</b>	<b>2 710 996</b>

Гаранциите от свързани лица представляват гаранции за управление и отговорност от членовете на Съвета на директорите. Размерът се определя от Общото събрание, но е не по-малко от 3-месечното брутно възнаграждение. За внасяне, освобождаване и последици от невнасяне на гаранцията се прилагат чл. 116в, ал.2 от ЗППЦК.

**8 Нетекущи и текущи задължения по финансов лизинг**

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
<b>Нетекущи задължения</b>		
Задължения по лизингови договори платими от 1 до 3 години	58 641	22 720
	<b>58 641</b>	<b>22 720</b>

Дружеството има три договора за лизинг на автомобили с ТБИ Лизинг ЕООД за финансов лизинг на три леки автомобила. Сроктът на договорите е 3 години, а ефективният им годишен лихвен процент е средно 8.5%

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
<b>Текущи задължения</b>		
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	13 678	25 737
	<b>13 678</b>	<b>25 737</b>
<b>Настояща стойност на задължения по финансов лизинг</b>		
До 1 година	13 678	25 737
От 1 до 3 години	58 641	22 720
	<b>72 319</b>	<b>48 457</b>
<b>Лихви за бъдещи периоди по финансов лизинг</b>	<b>3 984</b>	<b>8 458</b>
<b>Общо минимални лизингови плащания</b>	<b>76 303</b>	<b>56 915</b>
<b>9 <u>Банкови заеми</u></b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Краткосрочни заеми		184 919
	-	<b>184 919</b>
<b>10 <u>Търговски и други задължения</u></b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Задължения към доставчици	37 393	34 739
Задължения по начисления	-	92 048
Получени аванси и депозити по договори за строителство	703 072	656 675
Гаранции по договори за строителство	96 626	136 626
	<b>852 075</b>	<b>920 088</b>
<b>11 <u>Задължения за данъци и осигуровки</u></b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
ДДС за внасяне		88 364
Данъци върху доходите на персонала	1 651	-
Осигурителни вноски свързани с персонала	4 152	(17)
Алтернативни данъци при източника	283	425
	<b>7 294</b>	<b>88 772</b>
Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.		
<b>12 <u>Краткосрочни провизии</u></b>	<b>30-06-2009</b>	<b>31-12-2008</b>
Провизия за неизполван платен отпуск	9 534	9 535
	<b>9 534</b>	<b>9 535</b>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009

13 Други пасиви и разсрочени приходи

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разсрочени приходи	24 435	24 435
	<u>24 435</u>	<u>24 435</u>

Разсрочените приходи представляват платени наеми за юли 2009.

14 Печалба(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>30-06-2009</u>	<u>31-06-2008</u>
Приходи от наеми	148 216	337 807
Резултат от продажба на инвестиционни имоти, в това число:	48 004	(971 090)
- приходи от продажба на имоти	84 475	5 518 937
- себестойност на продадените имоти	(101 065)	(5 490 027)
- приходи от продажба на гравата строен	64 594	-
Приходи от преоценки	1 086 496	549 047
Разходи от преоценки	(4 892 717)	(3 344)
Приходи от поддръжка и подобрения	15 322	33 800
	<u>(3 594 679)</u>	<u>(53 780)</u>

15 Доходи от други инвестиции

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Приходи от лихви по депозити	212 539	214 759
	<u>212 539</u>	<u>214 759</u>

16 Други приходи от дейността

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Приходи от продажба на активи	-	375
	<u>-</u>	<u>375</u>

17 Разходи за материали

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Разходи за офис канюмативи	(2 301)	(3 953)
Гориво и резервни части	(6 658)	(7 694)
Други материали	-	(1 024)
	<u>(8 959)</u>	<u>(12 677)</u>

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009

18 Разходи за външни услуги

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Разходи за оценки на имоти	(400)	(1 630)
Офис консултативи и разходи	(73 766)	(35 383)
Комуникационни разходи	(10 769)	(11 735)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(7 303)	(6 148)
Счетоводни услуги	(32 463)	(16 626)
Разходи за одит	(3 286)	(2 503)
Правни и данъчни услуги	(10 532)	(24 270)
Управленски и консултантски услуги	(749 076)	(772 485)
Професионални услуги и консултации	(43 760)	(178 571)
Реклама	(43 956)	(49 316)
Разходи за застраховки	(5 375)	(9 710)
Командировки	(26 038)	(21 121)
Представителни разходи	(1 908)	(2 502)
Банкови такси	(5 490)	(4 353)
Други разходи и такси	(33 680)	(47 444)
Непризнат данъчен кредит	(146 120)	-
	<u>(1 193 922)</u>	<u>(1 183 797)</u>

19 Разходи за персонал

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(97 047)	(52 945)
Разходи за социално осигуряване	(14 898)	(10 442)
	<u>(111 945)</u>	<u>(63 387)</u>

20 Други разходи за дейността

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(1 565)	(1 080)
Данък върху разходите	(1 023)	(954)
Такси за централния депозитар	(414)	(138)
Местни данъци и такси	(20 614)	(170 070)
Други разходи	(457 755)	-
	<u>(481 371)</u>	<u>(172 242)</u>

21 Финансови приходи (разходи)

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
Разходи за лихви по зема	(41 705)	(85 628)
Други разходи за лихви и финансови разходи	(2 626)	(913)
Приходи от лихви по банкови сметки	157	318
Реализирани приходи (разходи) от валутни операции	(1 336)	(1 171)
	<u>(45 510)</u>	<u>(87 394)</u>

22 Корпоративен данък и отсрочени данъци

Дружеството е освободено от облагане с корпоративен данък върху печалбата.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ  
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ  
30 ЮНИ 2009

24 Оповестяване на сделки със свързани лица

Извършени сделки със свързани лица

	<u>30-06-2009</u>	<u>30-06-2008</u>
<b>Получени услуги</b>		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	4 320	3 960
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	4 320	3 960
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	4 320	3 960
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	325 807	362 028
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	325 807	362 028
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	4 320	3 960
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	5 760	3 960
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	5 760	3 960
	<b>680 414</b>	<b>747 816</b>

**Задължения по възнаграждения за управление и консултантство**

Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	4 320	97 819
ТиБиАй Инвест ЕАД	2 160	89 899
Балканска Консултантска Компания ООД	330 127	516 568
Редстоун България ЕООД	328 686	515 128
	<b>665 293</b>	<b>1 219 415</b>

Не съществуват отклонения от нормалните пазарни условия в отношенията между Дружеството и свързаните лица

25 Поети ангажименти

Дружеството има посветени ангажименти по договори за строителство на няколко обекта с няколко подизпълнители. Дружеството няма просрочени текущи задължения към подизпълнителите и/или дължими неустойки.

26 Условни активи и задължения

Към датата на съставяне на финансовите отчети Дружеството няма условни вземания и задължения.

27 Събития след датата на баланса

Не съществуват значими събития след датата на баланса, които да оказват влияние върху финансовите отчети или върху бъдещите дейности на Дружеството

\* \* \*