

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (НЕОДИТИРАН)
31 ДЕКЕМВРИ 2009

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (НЕОДИТИРАН)
31 ДЕКЕМВРИ 2009

СЪДЪРЖАНИЕ	СТР.
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (НЕОДИТИРАН)	1
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД (НЕОДИТИРАН)	2
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (НЕОДИТИРАН)	3
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (НЕОДИТИРАН)	4
СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА	5-8
ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ	9-21

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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ (НЕОДИТИРАН)
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009

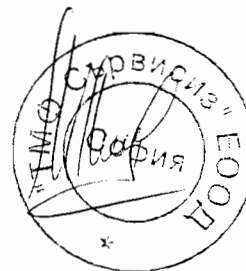
АКТИВИ	Бел.	31-12-2009	Преизчислен
		BGN	31-12-2008 BGN
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	1	42 420 422.00	52 154 740
Имоти, съоразения и оборудване	2	4 765 569	4 148 209
Общо нетекущи активи		47 185 991	56 302 949
Текущи активи			
Търговски и други вземания	3	906 932	1 678 183
Вземания от свързани предприятия	21	494 000	-
Други активи и предплатени разходи	4	31 853	35 375
Парични средства и парични еквиваленти	5	6 339 453	10 970 239
Общо Текущи активи		7 772 238	12 683 797
ОБЩО АКТИВИ		54 958 229	68 986 746
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
		BGN	BGN
Собствен капитал			
Основен капитал	6	35 706 593	35 706 593
Премии от капитал		17 853 115	17 853 115
Натрупана печалба/(загуба)		10 244 982	16 260 098
Печалба/(загуба) от текущия период		(10 005 206)	(6 015 117)
Общо собствен капитал		53 799 484	63 804 689
Нетекущи пасиви			
Задължения по финансов лизинг	7	19 664	22 720
Дългосрочни банкови заеми		-	2 677 872
Дългосрочни задължения към свързани лица	21	10 404	10 404
Общо нетекущи пасиви		30 068	2 710 996
Текущи пасиви			
Банкови заеми	8	-	184 919
Задължения по финансов лизинг	7	32 613	25 737
Търговски и други задължения	9	473 129	920 088
Задължения към свързани лица	21	330 503	1 217 559
Задължения за данъци и осигуровки	10	282 204	88 789
Краткосрочни провизии	11	10 228	9 534
Други пасиви и разсрочени приходи	12	-	24 435
Общо текущи пасиви		1 128 677	2 471 061
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ		54 958 229	68 986 746

София, 30 януари 2010 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



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

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД (НЕОДИТИРАН)
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

	Бел.	31-12-2009 BGN	Преизчислен 31-12-2008 BGN
Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти	13	(8 174 147)	(2 622 002)
Доходи от други инвестиции	14	344 823	521 105
Печалба/(загуба) от инвестиции		(7 829 324)	(2 100 897)
Други приходи от дейността	15	4 905	569
Разходи за материали	16	(26 498)	(31 138)
Разходи за външни услуги	17	(1 022 041)	(3 126 441)
Разходи за амортизации	3,4	(52 586)	(48 521)
Разходи за персонала	18	(238 611)	(133 101)
Други разходи за дейността	19	(791 452)	(332 159)
Финансови приходи/(разходи)	20	(49 599)	(243 429)
Печалба/(загуба) преди данъци		(10 005 206)	(6 015 117)
Корпоративен данък		-	-
Нетна печалба/(загуба) за периода		(10 005 206)	(6 015 117)
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(10 005 206)	(6 015 117)

София, 30 януари 2010 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървисиз ЕООД/



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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (НЕОДИТИРАН)
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

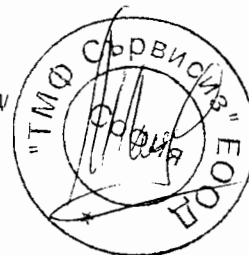
	31-12-2009 BGN	31-12-2008 BGN
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Покупка на инвестиции	(3 475 007)	(5 826 979)
Постъпления от продажба на инвестиции	4 280 655	8 170 276
Получени лихви	358 227	511 143
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ИНВЕСТИЦИОННАТА ДЕЙНОСТ	1 163 875	2 854 440
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ		
Постъпления от контрагенти	415 505	1 076 208
Плащания към контрагенти и служители	(3 197 209)	(2 897 348)
Покупка на нетекущи активи	-	(46 736)
Платени лихви и други подобни	(10 692)	(19 393)
Платени данъци	(404 647)	(326 921)
Възстановени данъци	334 778	1 087 931
Други постъпления	3 698	-
Други плащания	(3 932)	(552)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ НЕИНВЕСТИЦИОННА ДЕЙНОСТ	(2 862 499)	(1 126 812)
ПАРИЧНИ ПОТОЦИ ОТ ФИНАНСОВА ДЕЙНОСТ		
Постъпления свързани със заеми	-	962 767
Плащания свързани със заеми	(2 897 871)	(676 112)
Плащания свързани с лизингови договори	(34 291)	(26 003)
НЕТЕН ПАРИЧЕН ПОТОК ОТ ФИНАНСОВАТА ДЕЙНОСТ	(2 932 162)	260 652
НЕТНА ПРОМЯНА НА ПАРИЧНИТЕ СРЕДСТВА	(4 630 786)	1 988 280
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА	10 970 239	8 981 959
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА В КРАЯ НА ПЕРИОДА	6 339 453	10 970 239

София, 30 януари 2010 г.

Изпълнителен директор



Съставител ЛМФ Сървисиз ЕООД



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

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ (НЕОДИТИРАН)
ЗА ПЕРИОДА ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31 ДЕКЕМВРИ 2009

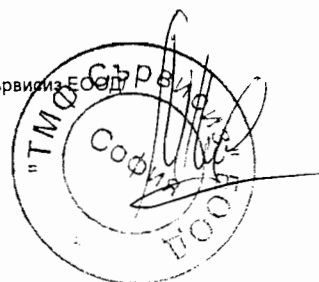
	Основен капитал BGN	Премии от капитал BGN	Натрупана печалба/ (загуба) BGN	ОБЩО BGN
САЛДО КЪМ 01-01-2008	35 706 593	17 853 115	16 260 099	69 819 807
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(6 015 117)	(6 015 117)
САЛДО КЪМ 31-12-2008	35 706 593	17 853 115	10 244 982	63 804 690
САЛДО КЪМ 01-01-2009	35 706 593	17 853 115	10 244 982	63 804 690
Нетна печалба/(загуба) за периода	-	-	(10 005 206)	(10 005 206)
САЛДО КЪМ 31-12-2009	35 706 593	17 853 115	239 776	53 799 484

София, 30 януари 2010 г.

Изпълнителен директор



Съставител /ТМФ Сървизиз ЕООД



ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 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 се 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 (МСС) и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти, които остават 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 това е упоменато на съответните места по-нататък. Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа 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-курсовите 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 АДСИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 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 инфлация, 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 ефективния 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 отчета 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 намалени 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, всички 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 отчета за приходи и разходи) и тази на основата на първоначалната историческа стойност на актива се трансферира от процъщния 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 АДСИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Лизингови договори

Наемните договори за придобиване на ДМА, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови 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 лизинг (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 изходящи 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 на 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 сделките 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. (бел. 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. (бел. 24.1.)

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява незъможността на Дружеството да погасява финансовите си задължения своевременно при настъпване на падежа им. 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.)

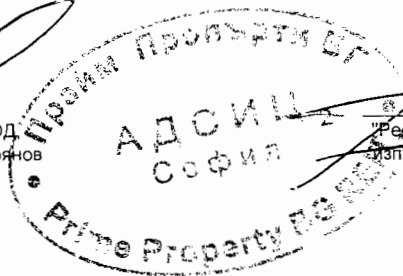
Управление на капиталовия риск

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

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



**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009**

1 ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31-12-2009	<u>Преизчислен 31-12-2008</u>
Имот Антим I	2 394 326	3 324 400
Сграда Антим I	3 853 123	4 034 966
Имот Свети Влас	2 015 370	2 919 064
Сграда Свети Влас	5 016 963	4 789 282
Имот Черковна	-	784 252
Имот Предгаров площад	8 297 576	10 948 556
Имот Корал	6 531 024	8 202 200
Имот Александър Стамболийски	-	-
Имот Терем Пловдив	7 457 298	8 156 420
Имот Пиротска	6 854 742	8 995 600
Имот Ботевград	-	-
Сграда Ботевград	-	-
	<hr/> 42 420 422.00	<hr/> 52 154 740

1.1 Имот Антим I

	31-12-2009	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	3 324 400	3 324 400
Промяна в справедливата стойност	(930 074)	-
	<hr/> 2 394 326	<hr/> 3 324 400
Сграда Антим I	31-12-2009	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 034 966	4 034 966
Увеличения през периода	-	3 344
Промяна в справедливата стойност	(181 843)	(3 344)
	<hr/> 3 853 123	<hr/> 4 034 966

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 са класифицирани 88.38% от сградата. Останалата част 11.62% (307.99 кв. м) се използва за офис от Дружеството.

Към 31.12.2009 е извършена преоценка 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 6,247,449 лева.

1.2 Имот Свети Влас

	31-12-2009	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	2 919 064	2 919 064
Промяна в справедливата стойност	(903 694)	-
	<hr/> 2 015 370	<hr/> 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 31.12.2009 е извършена преоценка 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.

	31-12-2009	<u>31-12-2008</u>
Сграда Свети Влас	31-12-2009	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	4 789 282	-
Увеличения през периода	347 083	4 767 310
Продажби през периода	(253 954)	-
Промяна в справедливата стойност	134 551	21 972
	<hr/> 5 016 963	<hr/> 4 789 282

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Сградата Свети Влас представлява жилищна сграда с апартаменти. Въведена е в експлоатация с разрешение за въвеждане в експлоатация № 237,238,239,240,241/ 15.09.2008 г. издадено от община Несебър.

Към 31.12.2009 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 5,016,963 лева.

1.3 Имот Черковна	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	784 252	679 875
Промяна в справедливата стойност	-	104 377
Продажби през периода	(784 252)	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>784 252</u>
Сграда Черковна	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	-	-
Увеличения през периода	3 343 677	-
Продажби през периода	(3 343 677)	-
Промяна в справедливата стойност	-	-
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>-</u>	<u>-</u>

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. На 22.10.2009 е получено разрешение за ползване на сградата.

Имотът и сградата са продадени от Дружеството на 01.12.2009 година.

1.4 Имот Предгаров площад	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	10 948 556	10 062 562
Увеличения през периода	-	888 996
Промяна в справедливата стойност	(2 650 980)	(3 002)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>8 297 576</u>	<u>10 948 556</u>

Имот Предгаров площад се намира в гр. София, район Сердика, бул. Мария Луиза. На 29.05.2006 и на 27.12.2006 са закупени още две части от имота, с която общата му площ става 2,439 квадратни метра.

Към 31.12.2009 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 8,297,576 лева.

1.5 Имот Корал	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Първоначална стойност	8 202 200	10 374 657
Намаления през периода	-	(1 818 677)
Промяна в справедливата стойност	(1 671 176)	(353 780)
	<hr/>	<hr/>
Справедлива стойност в края на периода	<u>6 531 024</u>	<u>8 202 200</u>

Имот Корал се намира в местността "Рибарица", 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 31.12.2009 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 6,531,024 лева.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

1.6 Имот Александър Стамболийски	31-12-2009	31-12-2008
Първоначална стойност	-	1 015 950
Промяна в справедливата стойност	-	1 809 050
Намаления през периода	-	(2 825 000)
Справедлива стойност в края на периода	-	-

Имот Александър Стамболийски се намира в гр. София, местност западно направление при граници бул. Александър Стамболийски и ул. Опълченска и е придобит е на 14.09.2006 г. с площ 294 квадратни метра, представляващи 91.667 % идеални части от имот УПИ № XII-1.

Същият е продаден на 22 май, 2008 г.

1.7 Имот Терем Пловдив	31-12-2009	31-12-2008
Първоначална стойност	8 156 420	9 904 224
Промяна в справедливата стойност	(699 122)	(1 747 804)
Справедлива стойност в края на периода	7 457 298	8 156 420

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 преоценка 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 7,457,298 лева към 31.12.2009.

1.8 Имот Пиротска	31-12-2009	31-12-2008
Първоначална стойност	8 995 600	8 995 600
Промяна в справедливата стойност	(2 140 858)	-
Справедлива стойност в края на периода	6 854 742	8 995 600

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 31.12.2009 е извършена преоценка 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 6,854,742 лева.

1.9 Имот Ботевград	31-12-2009	31-12-2008
Първоначална стойност	-	558 887
Намаления през периода	-	(434 657)
Промяна в справедливата стойност	-	(124 230)
Справедлива стойност в края на периода	-	-
Сграда Ботевград	31-12-2009	31-12-2008
Първоначална стойност	-	5 585 373
Увеличения през периода	-	425
Промяна в справедливата стойност	-	(3 618 005)
Намаления през периода	-	(1 967 793)
Справедлива стойност в края на периода	-	-

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009**

Имот Ботевград се намира в гр. Ботевград, община Ботевград, област София. Придобит е на 12.10.2007 г. и се състои от 14,361 квадратни метра площ по нотариален акт в промишлена зона Юг - Чеканица, съставляващи 1/2 идеални части от имот УПИ I-3040 и поземлен имот нива № 001334 в местността "Параданското" с площ 3,300 квадратни метра, представляващи 1/2 идеални части от имота.

Сграда Ботевград представлява масивна шестетажна сграда "Шивашко предприятие", състояща се от шест етажа и сутерен, със застроена площ от 2,738 квадратни метра и разгърната застроена площ на цялата сграда от 19,166 квадратни метра.

Имотът е продаден от Дружеството на 28 май, 2008 г.

2 Имоти, съоразения и оборудване

	Земни и сгради	Офис оборудване	Транспортни средства	Инвестиционни имоти в процес на строеж	Общо
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)
Отчетна стойност на 01-01-2009	268 490	39 292	120 333	3 821 897	4 250 012
Придобити през периода	-	2 000	58 603	870 264	930 867
Трансфери	-	-	-	3 325 997	3 325 997
Отписани през периода	-	-	-	(3 681 752)	(3 681 752)
Промяна в справедливата стойност	-	-	-	94 833	94 833
Отчетна стойност на 31-12-2009	268 490	41 292	178 936	4 431 239	4 919 957
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)
Натрупана амортизация към 01-01-2009	18 795	26 999	56 009	-	101 803
Начислена амортизация за периода	10 739	4 313	37 533	-	52 585
Отписана амортизация за периода	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 31-12-2009	29 534	31 312	93 542	-	154 388
Балансова стойност към 31-12-2009	238 956	9 980	85 394	4 431 239	4 765 569
Балансова стойност към 31-12-2008	249 695	12 293	64 324	3 821 897	4 148 209
					31-12-2009
Отчетна стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					178 936
Натрупана амортизация					(93 542)
Балансова стойност на автомобили придобити чрез финансов лизинг					85 394

Разходите за придобиване на МДА представляват разходи за изграждане на обекти Черковна, Предгаров площад, Корал, Терем и Пиротска. Към датата на отчета натрупаните разходи са в размер на 6,390 лева за имот Предгаров площад, Корал - 1,066,448 лева, Терем - 1,350,000 лева, Пиротска - 2,008,400 лева. Натрупаните разходи за обект Черковна са трансформирани в инвестиционен имот на датата на издаване на акт 16 за сградата - 22.10.2009. Същият имот е продаден на 01.12.2009.

След завършване на обектите се очаква те да бъдат отчетени като инвестиционни имоти. Балансовата стойност отразява натрупаните до момента разходи по проектите. Към 31.12.2009 е направена преоценка на инвестиционните имоти в процес на изграждане и същите са представени по справедлива стойност във финансовия отчет.

Към края на текущия период не е извършвана преоценка на наличните сгради за собствено ползване, офис оборудване и транспортни средства

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

3 Търговски и други вземания

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Вземания от клиенти	440 249	303 160
Аванси към доставчици	455 983	927 248
Вземания по лихви	10 700	23 849
ДДС за възстановяване	-	423 926
	<u>906 932</u>	<u>1 678 183</u>

4 Други активи и предплатени разходи

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Предплатени суми за покупка на имоти	-	351
Депозити	4 250	4 250
Разсрочени разходи	11 240	14 261
Други вземания и предплатени разходи	12 278	14 225
Предоставени аванси на служители	4 085	2 288
	<u>31 853</u>	<u>35 375</u>

5 Парични средства и парични еквиваленти

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Парични средства в брой	14 472	6 686
Парични средства по разплащателни сметки в лева	69 202	184 812
Парични средства по разплащателни сметки в чуждестранна валута	95 316	81 788
Парични средства по депозитни сметки	6 160 463	10 696 953
	<u>6 339 453</u>	<u>10 970 239</u>

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>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Задължения по финансов лизинг	19 664	22 720
Дългосрочни банкови заеми	-	2 677 872
Гаранции от свързани лица	10 404	10 404
	<u>30 068</u>	<u>2 710 996</u>

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 прилага чл. 116в, ал.2 от ЗППЦК.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Нетекущи и текущи задължения по финансов лизинг

Нетекущи задължения	31-12-2009	31-12-2008
Задължения по лизингови договори платими от 1 до 3 години	19 664	22 720
Задължения по лизингови договори платими след 3 години	-	-
	19 664	22 720

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

Текущи задължения	31-12-2009	31-12-2008
Задължения по лизингови договори платими до 1 година	32 613	25 737
	32 613	25 737

Настояща стойност на задължения по финансов лизинг

До 1 година	32 613	25 737
От 1 до 3 години	19 664	22 720
Над 5 години	-	-
	52 277	48 457

Лихви за бъдещи периоди по финансов лизинг

	4 303	8 458
--	-------	-------

Общо минимални лизингови плащания

	56 580	56 915
--	---------------	---------------

8 Банкови заеми

Краткосрочни заеми

	31-12-2009	31-12-2008
	-	184 919
	-	184 919

Краткосрочните банкови заеми включват усвоена сума 184,919 лева по договор за кредит № 495 от 21.09.2007 за 2,000,000 лева за срок от 12 месеца, като крайния срок за погасяването му е 21.09.2008 година с опция за удължаване на срока с 60 месеца. Към датата на отчета всички заеми са изплатени.

9 Търговски и други задължения

Задължения към доставчици
Задължения по начисления
Получени аванси и депозити по договори за строителство
Гаранции по договори за строителство

	31-12-2009	31-12-2008
	32 962	34 739
	38 600	92 048
	325 614	656 675
	75 953	136 626
	473 129	920 088

10 Задължения за данъци и осигуровки

ДДС за внасяне
Алтернативни данъци при източника

	31-12-2009	31-12-2008
	281 906	88 364
	298	425
	282 204	88 789

Дружеството е освободено от корпоративен данък върху печалбата.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

11 Краткосрочни провизии

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Провизия за неизполван платен отпуск	10 228	9 534
	<u>10 228</u>	<u>9 534</u>

12 Други пасиви и разсрочени приходи

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

13 Печалба/(загуба) от инвестиционни имоти

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Приходи от наеми	224 483	461 588
Резултат от продажба на инвестиционни имоти, в това число:	(294 522)	782 651
- приходи от продажба на имоти	(4 087 360)	7 576 626
- себестойност на продадените имоти	4 381 882	(7 214 478)
- приходи от продажба на право на строеж	-	420 503
Приходи от преоценки	1 158 908	2 380 069
Разходи от преоценки	(9 318 089)	(6 294 834)
Приходи от поддръжка и подобрения	55 073	48 524
Реализирана печалба/(загуба) от преоценки	-	-
	<u>(8 174 147)</u>	<u>(2 622 002)</u>

14 Доходи от други инвестиции

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Приходи от лихви по депозити	344 823	521 105
	<u>344 823</u>	<u>521 105</u>

15 Други приходи от дейността

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Други приходи	4 905	194
Приходи от продажба на активи	-	375
	<u>4 905</u>	<u>569</u>

Сумата, отчетена в други приходи се състои от отписани задължения, приход в резултат на годишно преизчисление на ДДС и възстановена сума от обслужващата банка на основание несъществуващи плащания.

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

16 Разходи за материали

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разходи за офис консумативи	(10 386)	(13 043)
Гориво и резервни части	(15 946)	(16 813)
Други материали	(166)	(1 282)
	<u>(26 498)</u>	<u>(31 138)</u>

17 Разходи за външни услуги

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разходи за оценки на имоти	(800)	(2 630)
Офис консумативи и разходи	(162 486)	(109 966)
Комуникационни разходи	(19 097)	(22 876)
Разходи свързани с експлоатация на автомобили	(21 522)	(13 585)
Счетоводни услуги	(59 764)	(41 861)
Разходи за одит	(11 500)	(7 432)
Правни и данъчни услуги	(26 161)	(31 215)
Управленски и консултантски услуги	(437 614)	(2 417 649)
Професионални услуги и консултации	(100 495)	(142 677)
Реклама	(58 302)	(71 365)
Разходи за застраховки	(18 364)	(8 215)
Командировки	(29 701)	(29 826)
Представителни разходи	(3 932)	(5 379)
Банкови такси	(10 848)	(8 350)
Други разходи и такси	(61 455)	(54 110)
Непризнат ДДС от частичен данъчен кредит	-	(159 305)
	<u>(1 022 041)</u>	<u>(3 126 441)</u>

18 Разходи за персонала

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Разходи за заплати и допълнителни възнаграждения	(206 074)	(110 179)
Разходи за социално осигуряване	(32 537)	(22 922)
	<u>(238 611)</u>	<u>(133 101)</u>

19 Други разходи за дейността

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Такси за Комисията по финансов надзор	(2 108)	(1 080)
Данък върху разходите	(3 004)	(2 806)
Такси за централния депозитар	(796)	(552)
Местни данъци и такси	(326 356)	(326 921)
Непризнат ДДС	(459 188)	(800)
	<u>(791 452)</u>	<u>(332 159)</u>

Натрупаните текущи разходи по обекти през 2009 година са както следва:

- 177,178 лева за Антим I
- 239,655 лева за Свети Влас
- 18,164 лева за Черковна
- 95,967 лева за Предгаров Площад
- 55,069 лева за Корал
- 55,888 лева за Терем Пловдив
- 74,538 лева за Пиротска

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009**

20 Финансови приходи/(разходи)

	31-12-2009	31-12-2008
Разходи за лихви по заеми	(41 705)	(232 759)
Други разходи за лихви и финансови р-ди	(5 362)	(4 544)
Приходи от лихви по банкови сметки	256	599
Реализирани приходи/(разходи) от валутни операции	(2 745)	(5 240)
Резултат от преоценка на валутни активи и пасиви	(43)	-
	(49 599)	(241 944)

21 Оповестяване на сделки със свързани лица

Извършени сделки със свързани лица

	31-12-2009	31-12-2008
Получени услуги		
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	51 408	97 687
Победа АД - възнаграждение като член на съвета на директорите	34 633	-
ТиБиАй Инвест ЕАД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 042	97 687
Балканска Консултантска Компания ООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 042	97 687
Балканска Консултантска Компания ООД - стратегически съветник	-	967 035
Редстоун България ЕООД - стратегически съветник	-	967 035
Редстоун България ЕООД - възнаграждение като член на съвета на директорите	86 042	97 686
Светослав Иванов Кьосев - възнаграждение като член на съвета на директорите	14 400	7 920
Любомир Марков Марков - възнаграждение като член на съвета на директорите	14 400	7 920
	372 966	2 340 657

Задължения по възнаграждения за управление и консултантство

	31-12-2009	31-12-2008
Балканска Консултантска Компания ИП ЕАД	46 956	97 687
Победа АД	34 633	-
ТиБиАй Инвест ЕАД	79 862	89 767
Балканска Консултантска Компания ООД	85 246	515 772
Редстоун България ЕООД	83 806	514 333
	330 503	1 217 559

Вземания от свързани лица

Редстоун България ЕООД	247 000	-
БКК ООД	247 000	-
	494 000	-

Към 31.12.2009 възнаграждения по договори за консултантски услуги за периода 01.01.2009-31.12.2009 не са начислявани. Според чл.114, ал 1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа сделките на публичните дружества със заинтересовани лица, плащанията по които надвишават 2% от стойността на активите в рамките на три-годишен календарен период следва да бъдат одобрени от Общото събрание на акционерите. Възнагражденията по договори за консултантски услуги подлежат на одобрение от Общото събрание на акционерите.

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за първото тримесечие на 2009 година са:

-167,073,66 лева за Редстоун България ЕООД
-167,073,66 лева за БКК ООД

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за второто тримесечие на 2009 година са:

-156,156,08 лева за Редстоун България ЕООД
-156,156,08 лева за БКК ООД

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за трето тримесечие на 2009 година са:

-151,236 19 лева за Редстоун България ЕООД
-151,236 19 лева за БКК ООД

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

Възнагражденията по договори за консултантски услуги за трето тримесечие на 2009 година са:
-144,618.14 лева за Редстоун България ЕООД
-144,618.14 лева за БКК ООД

В тази връзка под условие авансово са изплатени 75% от дължимите възнаграждения към БКК ООД и Редстоун България ЕООД за първото тримесечие на 2009г (по 126,000 лева без ДДС) и 77% от дължимите възнаграждения към БКК ООД и Редстоун България ЕООД (по 121,000 лева без ДДС) по консултантския договор за второто тримесечие на 2009г.

22 Доход на акция

Движение на акциите	Дата	Изменение на акциите	Брой акции	База	Дни	Среден брой акции
Акции в началото на периода	31-12-2008	-	35 706 593	365	365	35 706 593
Издадени нови акции				365		-
Акции в края на периода	31-12-2009	-	-	365	365	35 706 593
					31-12-2009	31-12-2008
Нетна печалба/(загуба) за периода					(10 005 206)	214 255
Средно-претеглен брой акции					35 706 593	35 706 593
Доход на акция					(0.28)	0.01

Оповестеният доход на акция е основния доход на акция, изчислен на база разпределяемата печалба за периода, коригиран според чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и на база средно-претегления брой обикновени акции. Дружеството няма издадени финансови инструменти, които да имат характер на потенциални обикновени акции (конвертируеми привилегировани акции, варанти, опции). Затова няма оповестяване на доход на акция с намалена стойност.

23 Анализ на ефекта на финансовите рискове

Финансови инструменти и финансови рискове

Дейността на Дружество е изложена на редица рискове, в това число на кредитен, лихвен, ликвиден и валутен риск, което възниква от обичайната и оперативна дейност. Ръководството следи за цялостния риск и търси начини да неутрализира потенциалните отрицателни ефекти.

23.1 Кредитен риск

Активите, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби. Кредитния риск се управлява и следи стриктно.

Кредитният риск се оценява като минимален, тъй като вземанията са концентрирани в клиенти с много добра репутация и с много добра кредитна история по обслужване на задълженията си към Дружеството. Дружеството няма получени обезпечения във връзка със своите вземания от клиенти и не е имало такава практика. Отчетната стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция. Максималната кредитна експозиция към датата на отчета е:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Вземания от клиенти и свързани лица	440 249	303 160
Вземания по лихви	10 700	23 849
ДДС за възстановяване	-	423 926
Парични средства	6 339 453	10 970 239
	6 790 402	11 721 174

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

23.2 Ликвиден риск

Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидността предполага поддържането на достатъчно свободни парични средства и високоликвидни активи, достъпни източници на кредитиране и възможност за бързо погасяване на дълговете. Ръководството преценява ликвидния риск като минимален.

Дружеството наблюдава паричните потоци, прави предвиждания за очакваните постъпления и плащания и периодично сравнява тези предвиждания с реалните резултати. На база на тази и други вътрешни процедури, ръководството на Дружеството счита, че на база очакваните парични потоци през следващата година, Дружеството няма да има никакви трудности да посрещне своите задължения без рискове от просрочия. Периодът на събиране на вземанията и периодът на плащане рядко превишава 2-3 месеца, което позволява на Дружеството да предвижда потребностите от ликвидни средства. В случай на непредвидени потребности от парични средства, Дружеството разполага с достатъчно резерви и много висока ликвидност в текущите си банкови сметки.

Падежната структура на финансовите активи и пасиви на Дружеството, включваща очакваните лихвени плащания и изключваща споразумения за нетиране, са както следва:

31-12-2009	Отчетна стойност	Договорени парични потоци				
		До 6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	3-5 години	
Финансови активи:						
Вземания от клиенти	440 249	440 249	440 249	-	-	-
Вземания по лихви	10 700	10 700	10 700	-	-	-
ДДС за възстановяване	-	-	-	-	-	-
Парични средства	6 339 453	6 339 453	6 339 453	-	-	-
	6 790 402	6 790 402	6 790 402	-	-	-
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	402 065	402 065	402 065	-	-	-
Задължения по заеми	-	-	-	-	-	-
Задължения по финансов лизинг	52 277	56 580	19 835	15 855	20 890	-
Данъчни задължения	282 204	282 204	282 204	-	-	-
	736 546	740 849	704 104	15 855	20 890	-
31-12-2008						
	Отчетна стойност	Договорени парични потоци				
		До 6 месеца	6-12 месеца	1-3 години	3-5 години	
Финансови активи:						
Вземания от клиенти и свързани лица	303 160	303 160	303 160	-	-	-
Вземания по лихви	23 849	23 849	23 849	-	-	-
ДДС за възстановяване	423 926	423 926	423 926	-	-	-
Парични средства	10 970 239	10 970 239	10 970 239	-	-	-
	11 721 174	11 721 174	11 721 174	-	-	-
Финансови пасиви:						
Търговски и други задължения (вкл. свързани лица)	1 344 346	1 344 346	1 344 346	-	-	-
Задължения по заеми	2 862 791	2 862 791	-	184 919	-	2 677 872
Задължения по финансов лизинг	48 457	56 915	12 959	12 759	31 198	-
Данъчни задължения	88 789	88 789	88 789	-	-	-
	4 344 383	4 352 841	1 446 094	197 678	31 198	2 677 872

23.3 Валутен риск

Дружеството оперира в Република България, но има взаимоотношения с чуждестранни доставчици и клиенти. Транзакциите с тях се осъществяват основно в ЕВРО, което в условията на валутен борд минимизира валутно-курсовия риск. Българският лев е фиксиран към Еврото на ниво 1.95583 лв. за 1 Евро.

Дружеството няма съществени вземания и задължения във валута различна от BGN или EUR.

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството са деноминирани в следните валути:

**ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АД СИЦ
СОФИЯ**

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009**

	Валута	31-12-2009		31-12-2008	
		BGN	EUR	BGN	EUR
Парични средства	Евро (EUR)	15 070	7 705	18 095	9 252
Депозити	Евро (EUR)	2 780 328	1 421 559	-	-
Задължения по кредити	Евро (EUR)	-	-	(2 677 872)	(1 369 174)
Задължения към свързани лица	Евро (EUR)	-	-	-	-
Нетна експозиция в Евро:		2 795 398	1 429 264	(2 659 777)	(1 359 922)

23.4 Лихвен риск

Дружеството има лихвоносните финансови активи и пасиви както с фиксирани така и с плаващи лихвени проценти, като експозициите се следят стриктно.

Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на риск, свързан с промените в паричните потоци като резултат от промените на лихвените равнища. Финансовите активи и пасиви с фиксирани лихвени проценти излагат Дружеството на риск, свързан с промяна на тяхната справедлива стойност в резултат от промените на лихвените равнища.

Дружеството има следните експозиции на лихвоносни финансови активи и пасиви към 31 декември 2008 и 2007 г.:

	31-12-2009	31-12-2008
Финансовите активи с плаващи лихвени проценти	-	-
Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти	-	(2 862 791)
Нетна експозиция към плаващи лихвени проценти	-	2 862 791
Финансовите активи с фиксирани лихвени проценти	6 160 463	10 696 953
Финансовите пасиви с фиксирани лихвени проценти	(52 277)	(48 457)
Нетна експозиция към фиксирани лихвени проценти	6 212 740	10 745 410

Финансовите пасиви с плаващи лихвени проценти представляват банкови кредити. Два от тях са на база тримесечен EUROBOR плюс добавка от 2.00% и един на база ОЛП + 2.7%. За 2008 г. средния ефективен лихвен процент е 6.14%. Промяна в нивата на пазарните лихви през 2008 г. с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 26 хил. лева (2007 г.: +/- 2 хил. лева).

Финансовите пасиви с фиксирани лихвени проценти представляват задължения по финансови лизинг на база среден лихвен процент 8%. Промяна в нивата на пазарните лихви през 2008 г. с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 455 лева (2007 г.: +/- 167 лева).

Финансовите активи с фиксирани лихвени проценти представляват срочни депозити при среден ефективен лихвен процент за 2008 5%. Промяна в нивата на лихвените проценти за 2008 с +/- 1% би променило отчета за доходи с около +/- 52 хил. лева (2007 г.: +/- 71 хил. лева).

24 Справедлива стойност на финансови инструменти по категории

Справедливите стойности на финансовите активи и пасиви, заедно с отчетните им стойности в баланса са, както следва:

	31-12-2009	31-12-2009	31-12-2008	31-12-2008
	Отчетна стойност	Справедлива стойност	Отчетна стойност	Справедлива стойност
Вземания от клиенти и свързани лица	440 249	440 249	303 160	303 160
Вземания по лихви	10 700	10 700	23 849	23 849
ДДС за възстановяване	-	-	423 926	423 926
Парични средства	6 339 453	6 339 453	10 970 239	10 970 239
Търговски и други задължения	(402 065)	(402 065)	(1 344 346)	(1 344 346)
Задължения по заеми	-	-	(2 862 791)	(2 862 791)
Задължения по финансов лизинг	(52 277)	(52 277)	(48 457)	(48 457)
Данъчни задължения	(282 204)	(282 204)	(88 789)	(88 789)
	6 053 856	6 053 856	7 376 791	7 376 791

ПРАЙМ ПРОПЪРТИ БГ АДСИЦ
СОФИЯ

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2009

25 Анализ на капиталовия риск

Дружеството управлява капитала си чрез следене на коефициента задължения/капитал (гиъринг индекс). Този коефициент се калкулира като нетната стойност на задълженията се раздели на собствения капитал в Дружеството.

Гиъринг индексът към 31 декември 2008 и 2007 г. е както следва:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Общо задължения	1 158 745	5 182 057
Нетна стойност на активите	53 799 484	63 804 689
Коефициент задължения/капитал (гиъринг индекс)	<u>2.15%</u>	<u>8.12%</u>

26 Поети ангажименти

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

27 Условни активи и пасиви

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

28 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.

* * *