

## **Бележки към финансовите отчети**

### **1. Обща информация**

“Винъс” АД (Дружеството) е регистрирано в България съгласно изискванията на българския търговски закон на 23-ти декември 2005 г. по фирмено дело 14375/2005.

Адресът на управление на Дружеството е бул. “Цар Освободител” 25, ет.1, Община Средец, София.

Дружеството е собственост на няколко физически лица – гръцки граждани.

Основновната дейност на дружеството е покупко – продажбата на недвижими имоти, инвестиции в недвижими имоти и други сходни дейности.

Дружеството е с едностепенна система на управление, състояща се от тричленен състав на Съвета на директорите. Председател на съвета на директорите е г-н Йоанис Бонакис.

Финансовите отчети са одобрени от Борда на Директорите на 23.03.2009г.

### **2. Значими счетоводни политики**

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

#### **2.1. Изразяване на съответствие**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз. МСФО приети от ЕС се различават в някои аспекти от МСФО, така както са издадени от СМСС, но въпреки това разликите не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството за годините представени в него.

#### **2.2. База за изготвяне**

Финансовите отчети са изготвени при спазване принципа на историческата цена.

#### **2.3. Използване на приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието, ръководството да използва собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети се отнасят преди всичко до признаване на приходите от услуги и измерване на етапа на завършеност на услугата към датата на баланса.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.4. Приемане на нови и ревизирани стандарти и разяснения

(а) Стандарти, допълнения и тълкувания в сила от 2008 г.

Следните разяснения са в сила за текущата година:

- КРМСФО 11 към МСФО 2 Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции (в сила от 1 януари 2008)
- КРМСФО 14, „МСС 19 – Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие” (в сила от 1 януари 2008).

Горепосочените разяснения не оказват никакво влияние върху финансовите отчети на Дружеството

(b) По-ранно прилагане на стандарти и разяснения

Дружеството не е прилагало стандарти и разяснения на по-ранна дата.

(c) Стандарти, изменения и разяснения, които са приети но не са прилагани от Дружеството на по-ранна дата

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти, които са публикувани и са задължителни за финансовите отчети на Дружеството за годините започващи на или след 1 Януари 2009 не са били прилагани на по-ранна дата:

- МСС 23 (Изменение), ‘Разходи по заеми’ (в сила от 1 Януари 2009). Според изменението, предприятията трябва да капитализират разходите по заеми свързани с придобивания, строежи или производство на квалифициран актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба) като част от разходите за този актив. Не се очаква това изменение да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 1, Представяне на финансови отчети (изменен през септември 2007 г.; в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Основната промяна в МСС 1 е замяната на отчета за доходите с отчета за пълните доходи, който ще включи също така и всички промени в капитала, които не са по решение на собствениците, както например преоценката на финансовите активи на разположение за продажба. Като алтернатива, дружествата ще могат да представят два отчета: отделен отчет за доходите и отчет за пълните доходи. Измененият МСС 1 също така въвежда изискването да представи баланс към началото най-ранният представен период в случаите когато дружеството промени сравнителните отчети поради рекласификации, промени в счетоводните политики или коригиране на грешки. Дружеството очаква измененият МСС 1 да доведе до промени в представянето на финансовите отчети, но да няма отражение върху признаването или оценката на отделни стопански операции или балансови позиции.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.4. Приемане на нови и ревизирани стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 8, „Оперативни сегменти“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Този стандарт заменя МСС 14 и приравнява отчитането по сегменти с изискванията на Американския стандарт SFAS 131, „Оповестявания за сегментите на предприятието и свързана информация“. Новият стандарт изисква „управленски подход“, който изисква сегментната информация да бъде представена на същата база, като тази използвана за вътрешнофирмени и управленски отчети. Дружеството няма оперативни сегменти и не се очаква този стандарт да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

КРМСФО 13, „Програми за лоялни клиенти“ (в сила от 1 юли 2008 г.). КРМСФО 13 разяснява, че когато стоки и услуги се продават заедно с цел поощряване на лоялните клиенти (например, точки за лоялност или безплатни продукти), тази транзакция е многоелементна сделка и сумата, която се получава от клиента, се разделя между нейните компоненти въз основа на техните справедливи цени. Дружеството очаква това разяснение да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

*(d) Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са приети за приложение от ЕС*

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти, не са приети за приложение в ЕС към 31.12.2008 година.

- Изменения към МСС 32 и МСС 1 Упражняеми финансови инструменти и задължения, произтичащи от ликвидация; (публикуван в ОВ на ЕС на 21 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Изменения към МСФО 1 и МСС 27 Цена на придобиване на инвестицията в дъщерно предприятие, съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие (публикуван в ОВ на ЕС на 23 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Поправки на IFRSs (публикуван в ОВ на ЕС на 23 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Променен МСФО 3 Бизнес комбинации (издаден на 10 Януари 2008);
- Променен МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО (издаден на 27 Ноември 2008);
- КРМСФО 12 Service Concession Arrangements<sup>1</sup> (издаден на 26 Ноември 2008);
- КРМСФО 15 Agreements for the Construction of Real Estates (издаден на 3 Юли 2008);
- КРМСФО 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (издаден на 3 Юли 2008);
- КРМСФО 17 Distributions of Non-Cash Assets to Owners (издаден на 27 Ноември 2008);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и самостоятелни финансови отчети (издаден на 10 януари 2008);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване: Eligible Hedged Items (издаден на 31 Юли 2008);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване: Reclassification of Financial Assets Effective Date and Transition (издаден на 27 ноември 2008).

Дружеството не очаква горепосочените стандарти, изменения към тях и разяснения да окажат съществено влияние върху неговите финансови отчети.

<sup>1</sup> Заглавията на стандартите, измененията към тях и разясненията, които са посочени на английски език все още нямат официален превод на български.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.5. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута на Дружеството и валута на представяне е българският лев. Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

#### 2.6. Сделки в чуждестранна валута

Сделките с чуждестранни валути са обърнати в български лева (функционалната валута на Дружеството) по курс валиден към датата на сделката. Паричните активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути към датата на изготвяне на счетоводния баланс, са обърнати в български лева по курса валиден към датата на изготвяне на баланса. Разликите от валутните операции са отбелязани в Отчета за приходи и разходи. Непаричните активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути и отбелязани по справедлива стойност, са обърнати в български лева по курс валиден към датата на възникване.

От 1997 година обменният курс на българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). Обменния курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0. Заклучителният обменен курс на USD към BGN е 1 USD = 1,38731 (1.33122 BGN:2007).

#### 2.7. Имоти, машини и оборудване

##### (i) Собствени активи

Имотите, машините и оборудването се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба.

След първоначалното признаване за актив всеки имот, машина, съоръжение и оборудване се отчита по себестойност, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка.

Когато в имотите, машините и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат поотделно.

##### (ii) Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на актив от имотите, машините и оборудването, който се отчита отделно, включително разходи за основен преглед и основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се очаква бъдеща икономическа изгода от този актив. Всички останали разходи се признават в Отчета за доходите като разход в момента на възникването им.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.7. Имоти, машини и оборудване (продължение)

##### (iii) Амортизация

Амортизация се начислява в Отчета за доходите на база линейния метод за очаквания срок на полезен живот на имотите, машините и съоръженията, като основните компоненти се осчетоводяват отделно. Земята не се амортизира.

#### 2.8. Инвестиции в предприятия с малцинствено участие

Инвестициите в предприятия се отчитат по цена на придобиване.

#### 2.9. Търговски и други вземания

Търговски и други вземания се отчитат по тяхната реализуема стойност (номиналната стойност, намалена със загуба от обезценка).

#### 2.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

#### 2.11. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносната) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите.

##### (i) Изчисляване на възстановима стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към които той принадлежи.

##### (ii) Възстановяване на загуби от обезценка

Загубата от обезценка на вземанията и другите активи се възстановява в случаите, когато е имало промяна в оценките, използвани за определянето на възстановимата сума.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.11. Обезценка (продължение)

Загуба от обезценка се възстановява само до размера, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

#### 2.12. Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството е записан по историческа цена в деня на регистриране.

#### 2.13. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната номинална стойност при възникване, които се очаква да бъдат изплатени в бъдеще.

#### 2.14 Приходи

Приходите обхващат справедливата стойност на полученото или дължимото възнаграждение при подажба на стоки или извършване на услуги в обичайната дейност на Дружеството. Приходите се представят нетно от ДДС, отстъпки и рабати. Дружеството признава приход тогава когато сумата на прихода може да бъде оценена достоверно и е вероятно Дружеството да има бъдещи икономически изгоди.

##### *(А) Приходи от продажба на недвижими имоти*

Приходите от продажба на недвижими имоти се признават в отчета за доходите след като правото на собственост бъде прехвърлено на купувача. В случай, че Дружеството има да извършва значими допълнителни дейности след прехвърлянето на правото на собственост върху недвижимия имот, приходите се признават след тяхното извършване.

##### *(б) Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават пропорционално на времевата база като се използва метода на ефективната лихва.

#### 2.15. Разходи

Разходите се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване при спазването на принципа за текущо начисляване.

##### *(ii) Нетни финансови разходи*

Нетните финансови разходи включват лихви, банкови такси и комисионни, отрицателни разлики от промяна на валутни курсове.

#### 2.16. Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

## Бележки към финансовите отчети

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.16. Данък върху печалбата (продължение)

Отсроченият данък се начислява като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана.

#### 2.17 Сравнителна информация

Сравнителната информация във финансовите отчети е представена последователно, използвайки значимите счетоводни политики на Дружеството. Къде това е било необходимо сравнителната информация за предходен период е било рекласифициране с цел по-доброто и вярно представяне във финансовите отчети.

### 3. Управление на риска

#### 3.1. Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове, възникващи от употребата на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политики и процеси за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към тези финансови отчети.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството. Чрез обучение и установени фирмени стандарти и процедури, Дружеството се стреми да развие дисциплинирана и конструктивна контролна среда, в която всеки служител да разбира ролята си и задълженията си.

#### 3.2. Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансов загуба, в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиентир пари и парични еквиваленти и инвестиции във финансови инструменти.

##### *Вземания*

Експозицията на Дружеството на кредитен риск произтича най-вече от индивидуалните характеристики на отделните дебитори. Няма концентрация на кредитен риск по географски признак. Вземанията на Дружеството произтичат най-вече от предоставени заеми на свързани лица.

##### *Пари и парични еквиваленти*

Политиката на Дружеството е да работи с банки, които са оценени с висок кредитен рейтинг.

#### 3.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или необичайни условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството.

Всичките задължения на Дружеството към датата на баланса са текущи.



### 3. Управление на риска

#### 3.4 Пазарен риск

Пазарният риск възниква при промяна на пазарните нива на валутните курсове, лихвените проценти и други подобни, които повлияли на размера на печалбата на Дружеството или на стойността на притежаваните финансови активи. Целта на управлението на пазарния риск е той да се контролира на приемливо ниско ниво, с цел да се оптимизира възвращаемостта на капитала.

#### 3.5. Управление на капиталовата структура

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в счетоводен баланс) се приспаднат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в счетоводния баланс, се събере с нетния дълг.

Коефициентът на задлъжнялост кам датата на баланса е бил:

	2008	2007
Дълг (i)	393	404
Пари и парични еквиваленти	(1)	(353)
Нетен дълг	392	51
Собствен капитал	3,113	3,075
Нетен дълг към собствен капитал	12,5%	1,6%

(i) Дълг се дефинира като краткосрочни и дългосрочни задължения по лихвени заеми и дългове и търговски и други задължения, без приходите за бъдещи периоди.

(ii) Собствен капитал се дефинира като регистриран капитал и неразпределени печалби, намалени с непокритите загуби.

**Бележки към финансовите отчети**

**4. Брутна печалба**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
Продажба на недвижими имоти	170	-
Себестойност на продадените имоти	(84)	-
	<b>86</b>	<b>-</b>

**5. Други приходи**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
Продажба на недвижими имоти	10	-
	<b>10</b>	<b>-</b>

Дружеството е признало като други приходи, отписаните суми по получен задатък по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, по който договор Дружеството е било продавач.

**6. Общи и административни разходи**

*В хиляди лева*

	Бележки	2008 г.	2007 г.
Такса управление		59	-
Правни услуги		17	5
Одиторски услуги		4	1
Счетоводни услуги		2	2
Доходи на персонала	6	4	-
Държавни и местни данъци и такси		5	3
Други разходи по дейността		3	10
		<b>94</b>	<b>21</b>

**7. Доходи на персонала**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
Разходи за заплати по трудови договори	1	-
Възнаграждение на независим член на съвета на директорите	3	-
	<b>4</b>	<b>-</b>

Средно-списъчният брой на персонала за 2008 година е 1 човек (2007: 0). Считано от 15.05.2008 година Съветът на директорите е гласувал месечно възнаграждение на независим член. Възнаграждението не е изплатено към датата на баланса.

**Бележки към финансовите отчети**

**8. Нетни финансови приходи**

*В хиляди лева*

*-Финансови приходи*

Приходи от лихви

2008 г.

2007 г.

75

56

75

56

*-Финансови разходи*

Банкови такси

(11)

(5)

Разходи за лихви

(24)

(4)

(35)

(9)

**Нетни финансови приходи**

**40**

**47**

**9. Данък върху печалбата**

*Отчетен в Отчета за доходите*

*В хиляди лева*

Бележка

2008

2007

*Текущ разход за данък*

Данък печалба по годишна данъчна декларация

(4)

(1)

Възникване и обратно проявление на временни разлики

-

-

Общо разход за данък признат в Отчета за доходите

(4)

(1)

**Анализ на ефективната данъчна ставка**

*В хиляди лева*

2008

2007

% BGN'000

% BGN'000

Печалба преди данъци

42

26

Разход за данък по действащата данъчна ставка

10%

4

10%

3

Ефект от пренеесени загуби

(2)

10%

4

4%

1

**Бележки към финансовите отчети**

**10. Имоти, машини и оборудване**

<i>В хиляди лева</i>	Земя	Аванси за придобиване на имоти	Общо
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 1 януари 2007 г.	-	-	-
Придобити през годината	181	-	181
Салдо на 31 декември 2007 г.	<u>181</u>	<u>-</u>	<u>181</u>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 1 януари 2008 г.	181	-	181
Придобити	494	59	553
Салдо на 31 декември 2008 г.	<u>675</u>	<u>59</u>	<u>734</u>
<b>Балансова стойност</b>			
На 1 януари 2007 г.	-	-	-
На 31 декември 2007 г.	<u>181</u>	<u>-</u>	<u>181</u>
<b>Балансова стойност</b>			
На 1 януари 2008 г.	181	-	181
На 31 декември 2008 г.	<u>675</u>	<u>59</u>	<u>734</u>

**Земя**

Придобитата през 2008 година земя е земеделска. През отчетния период Дружеството сключва договор, чрез който възлага на „Анбал“ЕООД попълване на кадастрална основа и уреждане чрез подробен устройствен план за регулация и застрояване на поземлени имоти. Разходите във връзка с промяна предназначението на земята са капитализирани в нейната стойност.

**Аванси за придобиване на имоти**

Дружеството е сключило предварителен договор за покупко – продажба на земеделска земя в землището на с. Хераково, област София. През 2008 година е заплатен аванс в размер на 4 хил лева. Договорената цена за имота възлиза на 35 хил лева.

Дружеството е заплатило аванс в размер на 55 хил лева на независима консултантска фирма с цел промяна предназначението на земеделски земи в урегулирани поземлени имоти. До датата на съставяне на финансовите отчети един от притежаваните имоти е със сменено предназначение (виж бел. 18).

**Бележки към финансовите отчети**

**11. Други инвестиции**

Като Други инвестиции са отчетени сумите платени от Дружеството през 2007 година за закупуване на 19.98% от капитала на „Ол трейд“ АД. Номиналната стойност на закупените акции е 1 лева. Отчетната стойност на инвестицията към датата на баланса възлиза на 780 хил лева и е представена по цена на придобиване, тъй като акции на „Ол трейд“ не се търгуват на активен пазар.

**12. Незавършено строителство**

Дружеството е страна по предварителен договор за покупко – продажба на десет апартамента, заедно с прилежащия им терен от „Акинита“ АД. Към датата на баланса един от апартаментите е продаден (виж бележка 4)

**Движението в статията „Незавършено строителство“ през периода е както следва:**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
Начално салдо на 01.01.	1,117	946
Платени суми за оборудване на апартаментите	13	-
Платени суми по договор за строителство		171
Продадени апартаменти	(84)	-
	<b>1,046</b>	<b>1,117</b>

*Рекласификация*

Към 31.12.2007 година недвижимите имоти в процес на изграждане са представяни във финансовите отчети като дългосрочни активи в статията „Инвестиционни имоти в процес на изграждане“ (694 хил лева), а платените аванси по договорите с Акинита АД в размер на 423 хил лева в статията „Предплатени суми за придобиване на ДМА“. В настоящите финансови отчети тези суми са рекласифицирани от дългосрочни в краткосрочни активи, тъй като Ръководството на Дружеството е взело решение за активно търсене на купувачи за недвижимите имоти в процес на изграждане. Рекласификацията на данните за предходни отчетни периоди е направена с цел постигане на сравнимост на финансовата информация, представена в настоящите финансови отчети.

*Активи, заложен като обезпечение*

Апартаментите в процес на изграждане с балансова стойност 902 хил лева са ипотекирани в полза на банка по повод на отпуснат овърдрафт.

**13. Други вземания**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
ДДС за възстановяване	22	14
Предплатени разходи	-	1
	<b>22</b>	<b>15</b>

**Бележки към финансовите отчети**

**14. Предоставени лихвени заеми**

Дружеството е предоставило лихвен заем в евро на „Акинита“ АД. Заемът е с фиксирана лихва в размер на 8% годишно и е платим при поискване. Към датата на баланса дължимите от „Акинита“ АД суми възлизат на 923 хил лева., от които 880 хил лева – главница и 43 хил. лева лихва.

**15. Пари и парични еквиваленти**

*В хиляди лева*

	2008 г.	2007 г.
В банкови сметки	1	353
Пари и парични еквиваленти	1	353

**16. Основен капитал**

*В брой акции*

	2008 г.	2007 г.
Брой акции на 01.01	3,062,500	1,015,000
Емисия на акции	-	2,047,500
Брой акции към 31.12.	3,062,500	3,062,500

Към 31.12.2008 акционери в Дружеството са:

- Сотирис Воргиас – притежаващ 1,171,300 бр. акции, представляващи 38,25% от капитала на Дружеството
- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1,218,440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството;
- Ангелос Йоанис Мойрагиас – притежаващ 337,750 бр. акции, представляващи 11,03% от капитала на Дружеството;
- Йоанис Георгиос Сахинис – притежаващ 253,500 бр. акции, представляващи 8,28% от капитала на Дружеството;
- Други физически лица – притежаващи 81,510 бр. акции, представляващи 2,66% от капитала на Дружеството.

Капиталът на Дружеството е изцяло внесен към датата на баланса.

Притежателите на обикновени акции имат право да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на общите събрания на Дружеството. Всички акции са равнопоставени по отношение на остатъчните активи.

**17. Доход на акция**

Изчисленият основен доход на една акция за периода завършващ на 31.12.2008 е 0,01 (2007: 0.01 лева) лева на акция. Основният доход на акция е изчислен като нетната печалба е разделена на средно-претегления брой акции за периода.

**Бележки към финансовите отчети**

**18. Лихвени заеми и дългове**

Дружеството е сключило договор за овърдрафт с EFG Eurobank. Към датата на баланса задълженията на Дружеството към банката по договора за овърдрафт възлизат на 373 хил. лева. Неусвоените към датата на баланса средства възлизат на 183 хил. лева. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на 3m EURIBOR + 3.5. Крайната дата на погасяване на сумите дължими по договора за банков овърдрафт е 09.06.2009 година .

Получения овърдрафт е обезпечен с ипотека на строящи се апартаменти.

**19. Други задължения**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Бележка</b>	<b>2008 г.</b>	<b>2007 г.</b>
Получени аванси		6	-
Корпоративен данък		4	1
Задължения към доставчици		4	-
Задължения към свързани лица	21	6	2
		<u>20</u>	<u>3</u>

**20. Финансови инструменти**

**(а) Справедливи стойности**

Справедливите стойности и балансовите стойности, отразени в Баланса на Дружеството са:

<i>В хиляди лева</i>	<i>Бележка</i>	<i>Балансова ст-ст 2008</i>	<i>Справедлива ст-ст 2008</i>	<i>Балансова ст-ст 2007</i>	<i>Справедлива ст-ст 2007</i>
<i>Търговски и други вземания</i>	13	22	22	15	15
<i>Предоставени заеми</i>	14	923	923	1,033	1,033
<i>Пари и парични еквиваленти</i>	15	1	1	353	353
<i>Лихвени заеми и дългове</i>	18	373	373	401	401
<i>Търговски и други задължения</i>	19	20	20	3	3

**(б) Кредитен риск**

Преносните суми на финансовите активи представляват максималната кредитна експозиция. Към датата на баланса максималната кредитна експозиция е:

<i>В хиляди лева</i>	<b>Бележка</b>	<b>2008 г.</b>	<b>2007 г.</b>
Други инвестиции	11	780	780
Търговски и други вземания	13	22	15
Предоставени заеми	14	923	1,033
Пари и парични еквиваленти	15	1	353
		<u>1,726</u>	<u>2,181</u>

**Бележки към финансовите отчети**

**20. Финансови инструменти (продължение)**

**(в) Ликвиден риск**

Всички задължения на дружеството са със срок на погасяване до една година.

**(г) Риск от промяна на валутните курсове**

Ръководството оценява риска от неблагоприятна промяна на валутните курсове като незначителна, тъй като всички значими трансакции на дружеството, а така също вземания и задължения към датата на баланса са деноминирани в евро.

Дружеството не е отчитало сделки във валути различни от евро или български лев. Паричните позиции, деноминирани в евро към датата на баланса са както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2008 г. EUR	2007 г. EUR
Предоставени заеми	14	923	1,033
Задължения по овърдрафт	18	(373)	(401)
Нетна експозиция		<u>550</u>	<u>632</u>

**(д) Риск от промяна на лихвените равнища**

Към датата на баланса лихвеният профил на дружеството е бил както следва:

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2008 г.	2007 г.
<i>Финансови инструменти с фиксирана лихва</i>			
Финансови активи	14	923	1,033
Финансови пасиви		-	-
		<u>923</u>	<u>1,033</u>
<i>Финансови инструменти с плаваща лихва</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	18	(373)	(401)
		<u>(373)</u>	<u>(401)</u>

**Анализ на чувствителността**

Изменението с 10% на лихвените равнища по лихвените заеми и дългове би довело до увеличение, респективно намаление с 2 хил лева на разходите за лихви, при положение, че всички останали променливи величини останат постоянни.

**21. Свързани лица**

**Идентификация на свързаните лица**

Свързани лица на Дружеството са:

- Акинита АД – под общо управление;
- Ол трейд АД – малцинствено участие;
- Яспис ЕООД – под общо управление.



**Бележки към финансовите отчети**

**21. Свързани лица (продължение)**

**A) Незакрити баланси със свързани лица**

Към датата на баланса Дружеството има следните незакрити баланси със свързани лица

**(i) Краткосрочни вземания**

*В хиляди лева*

	Бележка	2008 г.	2007 г.
Акините АД - Предоставени заеми	14	923	1,033
		923	1,033

**(ii) Краткосрочни задължения**

*В хиляди лева*

	Бележка	2008 г.	2007 г.
Яспис ЕООД (покупки на стоки)	19	1	-
Членове на борда на директорите (възнаграждение)	19	3	-
Акционери – физически лица	19	2	2
		6	2

**B) Сделки със свързани лица**

**(i) Договор за управление**

Дружеството е сключило договор за управление с Яспис ЕООД. По силата на договора, Дружеството дължи на Яспис базова такса управление в размер на 59 хил лева годишно плюс поощрителна годишна такса, която се определя на базата на нарастването на нетните активи на Дружеството на годишна база. Страните по договора се споразумяха, че за 2008 година поощрителна годишна такса няма да бъде дължима.

**(ii) Предоставен лихвен заем**

Така както е оповестено в бележка 14 към настоящите финансови отчети, Дружеството е предоставило лихвен заем в евро на „Акините” АД. Заемът е с фиксирана лихва в размер на 8% годишно и е платим при поискване. През отчетния период Дружеството е начислило приходи от лихви във връзка с предоставения заем в размер на 75 хил. лева.

**(iii) Възнаграждение на членове на съвета на директорите**

По решение на съвета на директорите считано от 15.05.2008 година гласувано месечно възнаграждение на независим член. Начисленото за годината възнаграждение възлиза на 3 хил лева и не е изплатено към датата на баланса.

**22. Събития след датата на баланса.**

На 14.01.2009г.е подписан протокол, с който клиент по предварителен договор се отказва от правото си на покупка на недвижим имот. Полученият аванс в размер на 10 хил.лева е признат през 2008г. като друг приход (виж бележка 4).

**Бележки към финансовите отчети**

**22. Събития след датата на баланса (продължение)**

На 13.01.2009г.с решение № К-2 за промяна на предназначение на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка за трасета за проектиране, комисия по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ реши че променя предназначението на 11996 кв.м. земеделска земя, собственост на Винъс АД , за изграждане на „Жилищни сгради” в УПИ I-040023.

На 05.03.2009г. „Винъс”АД продава на „Гастек”АД следния собствен на дружеството недвижим имот, находящ се в село Хераково, Община Божурище, област Софийска, а именно УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с номер V – 040020.