

## **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.

Настоящите неаудитирани финансовите отчети са одобрени от Борда на Директорите на 27.07.2009.

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

#### **2.1. База за изготвяне**

Настоящите междинни съкратени финансови отчети са изготвени в съответствие с *МСС 34 Междинни финансови отчети*, така както е приет за приложение в Европейския съюз.

Съкратените междинни финансови отчети не съдържат цялата информация и оповестявания, които биха били направени в годишните финансови отчети.

Настоящите междинни съкратени финансови отчети следва да се разглеждат заедно с одитираните годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2008 година.

Счетоводните политики, приложими към настоящия финансов отчет се припокриват с приложимите такива към финансовия отчет към 31.Декември 2008 година, с изключение на изброените по-долу промени:

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

#### **2.2. Изменения и допълнения в приложимите стандарти.**

Следните нови стандарти и изменения към съществуващи такива са приложими за първи път за финансовия период започващ на 01 Януари 2009 година

- МСС1 (изменен) „Представяне на финансовите отчети”. Измененият стандарт забранява представянето на статии, представляващи приходи или разходи, отразени директно в собствения капитал в отчета за промените в собствения капитал. МСС 1 изисква тези статии да бъдат представени отделно в Отчета за Всеобхватния Доход. Предприятията могат да избират дали да предствят в отчета си един отчет, отнасящ се до Отчет за всеобхватния доход или два отчета Отчет за дохода и Отчет за всеобхватния доход.

Дружеството е избрало да представи един отчет за всеобхватния доход . Междинните финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на изменените приложения към МСС1.

**Бележки към финансовите отчети**

**2. Значими счетоводни политики (продължение)**

**2.2. Изменения и допълнения в приложимите стандарти (продължение)**

- МСФО 8 „Оперативни сегменти” заменя МСС14 „Отчитане по сегменти” . Стандарта изисква управленски подход, според който информацията се представя на същата база, използвана за целите на отчетността в рамките на дружеството.

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания, въведени за първи път от Януари 2009 година, нямат съществено влияние върху дейността на дружеството:

- МСС 23 (изменен) - „Разходи по заеми”
- МСФО 2 (изменен) – „Плащане на базата на акции”
- МСС 32 (изменен) – „Финансови инструменти: представяне”
- КРМСФО 13 – „Програми за лоялни клиенти”
- КРМСФО 15 – „Договори за изграждане на недвижими имоти”
- КРМСФО 16 – „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност”
- МСС 39 (изменен) – „Финансови инструменти: признаване и оценяване ”

Следните нови стандарти, изменения и тълкувания, издадени, но не влезли в сила към 01.Януари 2009 година, все още не са приети за приложение от дружеството:

- МСФО 3 (изменен) – „Бизнес комбинации”
- МСС 27 (изменен) – „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”
- МСС 28 (изменен) – „Инвестиции в асоциирани предприятия”
- МСС 31 (изменен) – „Дялове в съвместни предприятия”
- КРМСФО 17 – „Разпределение на непарични активи на собствениците”
- КРМСФО 18 – „Трансфер на активи от клиентите”

**Бележки към финансовите отчети**

**3. Брутна печалба**

<i>В хиляди лева</i>	01.04.2009	30.06.2009	01.04.2008	30.06.2008
	до		до	
	30.06.2009		30.06.2008	
Продажба на недвижими имоти	115	215	-	-
Себестойност на продадените имоти	(114)	(209)	-	-
	<u>1</u>	<u>6</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**4. Други приходи**

<i>В хиляди лева</i>	01.04.2009	30.06.2009	01.04.2008	30.06.2008
	до		до	
	30.06.2009		30.06.2008	
ДДС по неосъществена сделка	-	2	-	-
Наем	2	3	-	-
	<u>2</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**5. Общи и административни разходи**

<i>В хиляди лева</i>	01.04.2009	30.06.2009	01.04.2008	30.06.2008
	до		до	
	30.06.2009		30.06.2008	
Такса управление	14	29	15	29
Правни услуги	3	6	4	11
Счетоводни и одиторски услуги	1	1	1	2
Държавни и съдебни такси	4	5	-	4
Местни данъци и такси	-	1	1	1
Разходи за заплати (възнаграждения)	2	3	-	1
Други	4	4	-	1
	<u>28</u>	<u>49</u>	<u>21</u>	<u>49</u>

**6. Нетни финансови приходи**

<i>В хиляди лева</i>	01.04.2009	30.06.2009	01.04.2008	30.06.2008
	до		до	
	30.06.2009		30.06.2008	
Приходи от лихви	17	35	20	39
Разходи за лихви	(5)	(10)	(8)	(11)
Банкови такси и комисионни	-	(1)	(3)	(3)
	<u>12</u>	<u>24</u>	<u>9</u>	<u>25</u>

**Бележки към финансовите отчети**

**7. Имоти, машини и оборудване**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Земя</b>	<b>Аванси за придобиване на имоти</b>	<b>Общо</b>
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 1 януари 2008 г.	181	-	181
Придобити през годината	494	59	553
Салдо на 31 декември 2008 г.	675	59	734
<b>Отчетна стойност</b>			
Салдо на 1 януари 2009 г.	675	59	734
Продадени	(95)	-	(95)
Трансфери	55	(55)	-
Придобити	55	-	55
Салдо на 30 Юни 2009 г.	690	4	694
<b>Балансова стойност</b>			
На 1 януари 2008 г.	181	-	181
На 31 декември 2008 г.	675	59	734
<b>Балансова стойност</b>			
На 1 януари 2009 г.	675	59	734
На 30 Юни 2009 г.	690	4	694

**Земя**

Придобитата през 2008 година земя е земеделска. През предходен 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. През Януари 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. През Юни 2009г. е променено предназначението и на останалите земеделски земи, собственост на „Винъс“ АД, като при преотреждането четири от имотите са обединени в един нов УПИ VIII-040029.

**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.

**Бележки към финансовите отчети**

**8. 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.

**9. 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 два от апартаментите са продадени.

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

<i>В хиляди лева</i>	<b>30 Юни 2009 г.</b>	<b>31 Декември 2008 г.</b>
Начално салдо на 01.01.	1,046	1,117
Платени суми за оборудване на апартаментите	5	13
Платени суми по договор за строителство	-	-
Продадени апартаменти	(108)	(84)
Продадени идеални части от прилежащ терен към апартаментите	(6)	-
	<u>937</u>	<u>1,046</u>

**10. Други вземания**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Бележка 30 Юни 2009 г.</b>	<b>31 Декември 2008 г.</b>
ДДС за възстановяване	-	22
Предплатени разходи	32	-
	<u>32</u>	<u>22</u>

**Бележки към финансовите отчети**

**11. 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 899 хил лева., от които 880 хил лева – главница и 19 хил. лева лихва.

**12. Пари и парични еквиваленти**

*В хиляди лева*

	<b>30 Юни 2009 г</b>	<b>31 Декември 2008 г.</b>
В банкови сметки	-	1
Парични средства в каса	<u>2</u>	<u>-</u>
Пари и парични еквиваленти	<u>2</u>	<u>1</u>

**13. Основен капитал**

*Акционерен капитал*

Към 30 Юни 2009 г. година акционерния капитал включва 3,062,500 броя обикновени поименни акции. Всички акции са с номинал от 1 лев.

Към 30.06.2009 година акционери в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаваш 1,218,440 бр. акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството;
- Сотирис Воргиас – притежаваш 1,073,800 бр. акции, представляващи 35,06% от капитала на Дружеството;
- Ангелос Йоанис Мойрагиас – притежаваш 337,750 бр. акции, представляващи 11,03% от капитала на Дружеството;
- Йоанис Георгиос Сахинис – притежаваш 253,500 бр. акции, представляващи 8,28% от капитала на Дружеството;
- Други физически лица – притежаваш 179,010 бр. акции, представляващи 5,84% 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.

## Бележки към финансовите отчети

### 14. 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 184 хил. лева. Неусвоените към датата на баланса средства възлизат на 62 хил. лева. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на 3m EURIBOR + 5.

Получения овърдрафт е обезпечен с ипотека на строящи се апартаменти.

### 15. Други задължения

*В хиляди лева*

	Бележка	30 Юни 2009 г	31 Декември 2008 г.
Получени аванси		6	6
Корпоративен данък		-	4
Задължения към доставчици		39	4
ДДС		16	-
Задължения към свързани лица	16	-	6
		<u>61</u>	<u>20</u>

### 16. Свързани лица

#### Идентификация на свързаните лица

Свързани лица на Дружеството са:

- Акинита АД – акционер;
- Ол Трейд АД – малцинствено участие;
- Яспис ЕООД – по общо управление.

#### Сделки и незакрити баланси със свързани лица

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 е определена на базата на нарастването на нетните активи на Дружеството на годишна база. За 2009 година такса управление е платена авансово.

**Бележки към финансовите отчети**

**16. Свързани лица (продължение)**

**А) Незакрити баланси със свързани лица**

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

(i) *Краткосрочни вземания*

*В хиляди лева*

	Бележка	30 Юни 2009 г.	31 Декември 2008 г.
Акините АД - Предоставени заеми	11	899	923
		<b>899</b>	<b>923</b>

(ii) *Краткосрочни задължения*

*В хиляди лева*

	Бележка	30 Юни 2009 г.	31 Декември 2008 г.
Яспис ЕООД (покупки на стоки)	15	-	1
Членове на борда на директорите (възнаграждение)	15	-	3
Акционери – физически лица	15	-	2
		<b>-</b>	<b>6</b>

**Б) Сделки със свързани лица**

Начислените лихви по договор за заем със свързано лице са в размер на 35 хил.лева.

**17. Събития след датата на баланса**

Няма събития след датата на баланса, които да изискват корекции на представените суми или да оповестяват.