

Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7	14. Предоставени лихвени заеми	18
2. База за изготвяне	7	15. Други вземания	18
3. Значими счетоводни политики	7	16. Пари и парични еквиваленти	18
4. Определяне на справедливи стойности	13	17. Капитал	19
5. Управление на финансовия риск	13	18. Доход на акция	19
6. Други приходи	16	19. Банков овърдрафт	19
7. Общи и административни разходи	16	20. Други задължения	19
8. Доходи на персонала	16	21. Свързани лица	20
9. Финансови приходи и разходи	17	22. Финансови инструменти	20
10. Имоти, машини и оборудване	17	23. Събития след датата на отчета	22
11. Непризнати активи по данъци	18		
12. Други инвестиции	18		
13. Апартаменти за продажба	18		

Бележки към финансовия отчет**1. Статут и предмет на дейност**

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

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.

2. База за изготвяне**(а) Съответствие**

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Финансовият отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 02.03.2011 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

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.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди.

(а) Чуждестранна валута**(i) Сделки в чуждестранна валута**

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутуирана по курса в края на периода. Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност.

От 1997 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти

(i) Не-деривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърли правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са не-деривативни финансови активи които са предназначени като такива на разположение за продажба и не са класифицирани в никоя от предходните категории. Инвестиции на Дружеството в капиталови ценни книги се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. Инвестициите в ценни книжа, които не се търгуват на активен пазар са представени във финансовите отчети по цена на придобиване.

(ii) Не-деривативни финансови пасиви

Дружеството първоначално признава всички финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, банков овърдрафт, и търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти

(iii) Акционерен капитал

Обикновени акции

Обикновените акции се класифицират като собствен капитал. Разходите пряко свързани с издаването на обикновените акции се признават като намаление на собствения капитал, нетно от всички данъчни ефекти. Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) *Признаване и оценка*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизационни и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството.

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

(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.

(iii) *Амортизация*

Амортизацията се начислява в печалби и загуби 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.

(г) *Материални запаси*

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно претеглена цена за материали и незавършено производство. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата.

(д) *Незавършено строителство*

Незавършеното строителство представлява брутната нефактурирана сума, която се очаква да се събере от клиенти за работа по договори, завършена към датата на баланса. Отчита се по себестойност, плюс призната печалба до момента, намалена с издадените фактури и признатите загуби. Себестойността включва всички разходи свързани директно със специфични проекти и съответна част от фиксирани и променливи общопроизводствени разходи възникнали от договорите на Дружеството, базирани на нормален оперативен капацитет. Незавършеното строителство се представя като част от търговски и други вземания в отчета за финансово състояние.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(е) Приходи

(i) Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажбата на стоки, в хода на нормалната дейност, се признават по справедливата стойност на полученото, или което се очаква да се получи възнаграждение, намалено с върнатите стоки, отстъпки или рабати. Приход от продажба на стоки се признава в момента, когато съществените рискове от собствеността се прехвърлят към купувача, получаването на възнаграждението е вероятно, свързаните разходи и възможните връщания на стоки могат да се определят надеждно, няма продължаващо участие на ръководството в управлението на стоките, и сумата на прихода може да се измери надеждно. Ако е вероятно, че ще бъдат дадени отстъпки и тяхната стойност може да бъде надеждно измерена, тогава отстъпките се признават като намаление на приходите, когато се признават приходите. Прехвърлянето на рисковете и изгодите варира според конкретните условия на договора за продажба. При продажба на някои продукти, трансфер настъпва след получаване от клиента.

(ii) Приходи от наеми

Приходите от наеми от инвестиционни имоти се признават в печалби и загуби по линеен метод за периода на наема. Получени допълнителни плащания се признават като неделима част от общия приход от наем за периода на наема.

(ж) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизии, дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(з) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели.

(и) Нетен доход на акция

Дружеството представя основен нетен доход на акция (НДА) и такъв с намалена стойност за своите обикновени акции. Основният НДА се изчислява като се раздели печалбата или загубата за притежателите на обикновени акции на Дружеството със средно претегления брой на обикновени акции през периода, коригиран за притежавани собствени акции.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Нови и изменени стандарти и разяснения в сила от 01.01.2010

Следните нови стандарти и изменения на стандарти са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2010 г. По оценка на ръководството новите стандарти и разяснения няма да окажат влияние върху финансовите отчети на Дружеството през настоящия и следващи периоди.

МСФО 3 (Изменен) „Бизнес комбинации“ и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия“ и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия“ се прилагат перспективно за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на или след началото на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г.

МСС 27 (Изменен) „Консолидирани и индивидуални финансови отчети“ изисква всички ефекти, които са резултат от операции с неконтролиращо участие, да се признават в собствения капитал, ако те не водят до промяна в контролиращото участие и няма да повлияят на търговската репутация или да доведат до печалби или загуби. Освен това стандартът разглежда осчетоводяването при загуба на контрол. Оставащият дял се преоценява по справедлива стойност, като ако резултатът от това води до печалба или загуба, тя се признава в печалбата или загубата.

Нови разяснения:

КРМСФО 17 „Разпределяне на непарични активи към собствениците“ (в сила от 1 юли 2009 г.). Разяснението е публикувано през ноември 2008 г. Това разяснение представлява насоки за осчетоводяването на споразумения, чрез които Дружеството разпределя непарични активи между собствениците или под формата на резерви или на дивиденди.

КРМСФО 18 „Трансфер на активи от клиентите“, в сила за трансфер на активи, получени на или след 1 юли 2009 г. Разяснението разглежда изискванията на МСФО за споразумения, при които Дружеството получава от клиента имот, машина или съоръжение, които след това трябва да използва, за да присъедини клиента към мрежа, посредством която ще му оказва услуги (ще му доставя електричество, газ, вода и т.н.).

КРМСФО 9 „Преценка на внедрени деривативи и МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ в сила от 1 юли 2009 г. Това изменение на КРМСФО 9 изисква Дружеството да оцени дали се изисква внедрен дериватив да бъде отделен от основния договор, когато Дружеството прекласифицира хибриден финансов актив извън „справедливата му стойност в категорията печалба или загуба“.

КРМСФО 16 „Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност“ в сила от 1 юли 2009 г. Това изменение уточнява, че при хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност, хеджиращите инструменти, които отговарят на тези условия, може да бъде притежавана от всяко предприятие в рамките на Дружеството, включително самата чуждестранна дейност при условие, че са удовлетворени изискванията на МСС 39 за определяне, документиране и ефективност, касаещи хеджирането на нетна инвестиция.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(й) Нови и изменени стандарти и разяснения в сила от 01.01.2010 (продължение)

МСС 1 (Изменение) „Представяне на финансови отчети“. Изменението пояснява, че възможното уреждане на пасив чрез издаване на инструменти на собствен капитал, не определя неговото класифициране като текущ и нетекущ пасив. Чрез изменение на определението за текущ пасив се дава възможност пасивът да бъде класифициран като нетекущ (при условие, че Дружеството има безусловно право да отсрочва уреждането чрез прехвърляне на парични средства или други активи за най-малко 12 месеца след отчетния период) независимо от факта, че Дружеството може да изисква от контрагента да уреди задължението чрез акции по всяко време.

МСС 36 (Изменение) „Обезценка на активи“ в сила от 1 януари 2010 г. Изменението пояснява, че за целите на теста за обезценка на положителната репутация най - голямата генерираща парични потоци единица (или група единици) е оперативният сегмент, както е определен в параграф 5 на КРМСФО 8, „Оперативни сегменти“ (това е преди агрегирането на сегментите с подобни икономически характеристики).

МСФО 2 (Изменение) „Операции с обратно изкупени собствени акции в рамките на Групата“, в сила от 1 януари 2010 г. В допълнение към КРМСФО 8, „Обхват на МСФО 2“, и на КРМСФО 11, МСФО 2 – „Съкровищни акции и вътрешногрупови сделки“, измененията допълват КРМСФО 11, за да се покрие класификацията на груповите споразумения, непокрити от това тълкуване.

МСФО 5 (Изменение) „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“. Изменението пояснява, че МСФО 5 определя оповестяванията, изисквани във връзка с нетекущите активи (или групи за изваждане от употреба), класифицирани като държани за продажба или преустановени дейности. Стандартът също така пояснява, че общите изисквания на МСС 1 продължават да се прилагат по-специално параграфи 15 (постигане на честно представяне) и 125 (източници на несигурност при приблизителните оценки).

(к) Нови стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които все още не са влезли в сила за финансова година, започваща на 1 януари 2010 г. и не са приети от Дружеството за по – ранно прилагане

МСФО 9 „Финансови инструменти“, публикуван ноември 2009 г. Стандартът е първата стъпка в процеса на заместване на МСС 39, „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. МСФО 9 въвежда нови изисквания за класификация и оценка на финансовите активи и е вероятно да окаже влияние върху счетоводна политика на Дружеството по отношение на неговите финансови активи. Стандартът е в сила от 1 януари 2013 г., но е на разположение за по – ранно приложение.

Измененият МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ публикуван ноември 2009 г., заменя МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ публикуван 2003 г. Измененият МСС 24 е задължителен за периоди започващи след 1 януари 2011 г. Цялостното или частично по - ранно приложение на стандарта (преди 1 януари 2011 г.) е разрешено. Въпреки това стандартът все още не е одобрен от ЕС.

МСС 32 (Изменение) „Класификация на права“ публикуван октомври 2009 г.. Изменението се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 февруари 2010 г. По - ранното прилагане е позволено. Изменението засяга осчетоводяването на права, опции и варианти, които са деноминирани във валута различна от функционалната валута на издателя.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

- (к) Нови стандарти, изменения и тълкувания към съществуващи стандарти, които все още не са влезли в сила за финансова година, започваща на 1 януари 2010 г. и не са приети от Дружеството за по – ранно прилагане (продължение)

КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал“ приложим от 1 юли 2010 г. Разяснението пояснява осчетоводяването, което Дружеството трябва да извърши, когато условията на финансово задължение са преразгледани и водят до издаване на капиталови инструменти от страна на Дружеството към кредитора на Дружеството, за да погасят цялото или част от финансовото задължение (замяна на дълг за капитал).

КРМСФО 14 (Изменение) „Предплащания за минимални изисквания за финансиране „ Изменението коригира непреднамерени последствия от КРМСФО 14 върху „МСС 19 - Ограничението на актив по дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие“. Без изменението дружествата нямат право да признават като актив доброволни предплащания за минимални вноски за финансиране.

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) *Имоти, машини и съоръжения*

Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване е базирана на пазарен подход и подход на цената на придобиване, чрез използване на котиран пазарни цени за сходни позиции когато са налични и стойност на подмяна когато е подходящо. Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо маркетингово и страните са действали съзнателно.

(ii) *Търговски и други вземания*

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

5. Управление на финансовия риск

5.1. Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове 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, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Бележки към финансовия отчет**5. Управление на финансовия риск (продължение)****5.1. Преглед (продължение)**

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.

5.2. Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти 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.

Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя финансови гаранции само на свързани лица. Към 31 декември 2009 г. няма издадени гаранции (2008: няма).

5.3. 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.

5.4. 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.

5.5 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.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск (продължение)

5.5 Управление на капиталовата структура (продължение)

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 приспадат 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:

	2010	2009
Дълг (i)	112	99
Пари и парични еквиваленти	<u>(83)</u>	<u>(58)</u>
Нетен дълг	29	41
Собствен капитал	3,045	3,081
Нетен дълг към собствен капитал	0,95%	1,33%

(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

6. Други приходи

В хиляди лева

	2010 г.	2009 г.
Продажба на недвижим имот	241	207
Себестойност на продадения имот	(240)	(202)
ДДС по неосъществена сделка	-	2
Наем	-	3
Депозит по прекратен договор за наем без предизвестие	-	1
	<u>1</u>	<u>11</u>

7. Общи и административни разходи

В хиляди лева

	Бележки	2010 г.	2009 г.
Такса управление		59	59
Правни услуги		11	11
Одиторски услуги		3	3
Счетоводни услуги		2	2
Доходи на персонала	8	7	6
Държавни и съдебни такси		1	3
Местни данъци и такси		5	3
Разходи за престой		4	-
Други разходи по дейността		1	4
		<u>93</u>	<u>91</u>

8. Доходи на персонала

В хиляди лева

	2010 г.	2009 г.
Разходи за заплати по трудови договори	2	1
Възнаграждение на независим член на съвета на директорите	5	5
	<u>7</u>	<u>6</u>

Средно-списъчният брой на персонала за 2010 година е 1 човек (2009: 1).

Бележки към финансовите отчети

9. Нетни финансови приходи	2010г.	2009г.
<i>В хиляди лева</i>		
<i>-Финансови приходи</i>		
Приходи от лихви	<u>70</u>	<u>70</u>
	<u>70</u>	<u>70</u>
<i>-Финансови разходи</i>		
Банкови такси	(1)	(1)
Разходи за лихви	<u>(13)</u>	<u>(16)</u>
	<u>(14)</u>	<u>(17)</u>
Нетни финансови приходи	<u>56</u>	<u>53</u>

10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

	Земя	Аванси за придобиване на имоти	Общо
<i>В хиляди лева</i>			
Отчетна стойност			
Салдо на 1 януари 2009 г.	675	59	734
Продадени	(202)	-	(202)
Трансфери	55	(55)	-
Придобити	55	-	55
Салдо на 31 Декември 2009 г.	<u>583</u>	<u>4</u>	<u>587</u>
Отчетна стойност			
Салдо на 1 януари 2010 г.	583	4	587
Продадени	(240)	-	(240)
Придобити	122	-	122
Салдо на 31 Декември 2010 г.	<u>465</u>	<u>4</u>	<u>469</u>
Балансова стойност			
На 1 януари 2009 г.	<u>675</u>	<u>59</u>	<u>734</u>
На 31 декември 2009 г.	<u>583</u>	<u>4</u>	<u>587</u>
Балансова стойност			
На 1 януари 2010 г.	<u>583</u>	<u>4</u>	<u>587</u>
На 31 Декември 2010 г.	<u>465</u>	<u>4</u>	<u>469</u>

Аванси за придобиване на имоти

Дружеството е сключило предварителен договор за покупко – продажба на земеделска земя – имот 040024 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**10. Имоти, машини, съоръжения и оборудване(продължение)**

На 18.11.2010г. Дружеството е сключило договор с за попълване на кадастрална основа и частично изменение на съществуващ план за регулация и застрояване на недвижими имоти , собственост на Винъс АД, находящи се в с.Хераково, Община Божурище. Договорената цена възлиза на 24 хил.лева Договорът е с два етапа на изпълнение и плащане. Първият етап е изпълнен към 30.11.2010г. За изпълнението му са платени 12 хил.лева . Вторият етап предстои да бъде изпълнен.

11. Непризнати активи по данъци

Непризнатите към датата на отчета активи по отсрочени данъци възлизат на 6 хил лева по отношение на данъчната загуба с право на пренасяне. Данъчните загуби се пренасят в рамките на пет години следващи годината на тяхното възникване. На този етап ръководството не е в състояние да определи доколко в бъдеще е вероятно Дружеството да реализира достатъчно печалби, срещу които да приспадне данъчните загуби.

12. 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.

13. Апартаменти за продажба.

Апартаментите за продажба към датата на баланса са седем на брой, заедно с прилежащия им терен. Стойността им възлиза на 819 хил.лева.

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 1,005 хил лева., от които 880 хил лева – главница и 125 хил. лева лихва.

15. Други вземания

В хиляди лева

ДДС за възстановяване
Предплатени разходи

	2010 г.	2009 г.
	-	1
	1	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

16. Парични средства и еквиваленти

В хиляди лева

Парични средства в каса
Пари и парични еквиваленти

	2010 г	2009 г
	83	58
	<u>83</u>	<u>58</u>

Бележки към финансовите отчети**17. Основен капитал****Акционерен капитал**

Към 31 Декември 2010г. Година акционерния капитал включва 3,062,500 броя обикновени поименни акции. Всички акции са с номинал от 1 лев.

Към 31.12.2010 година акционери в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1,218,440 бр. Акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството;
- Сотирнос Воргиас – притежаващ 1,073,800 бр. Акции, представляващи 35,06% 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 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.

18. Доход на акция

Изчисленият основен доход на една акция за периода завършващ на 31.12.2010 е (0,01) (2009: (0,01)) лева на акция. Основният доход на акция е изчислен като нетната печалба е разделена на средно-претегления брой акции за периода.

19. Банков овърдрафт

Дружеството е сключило договор за овърдрафт с EFG Eurobank. Към датата на баланса задълженията на Дружеството към банката по договора за овърдрафт възлизат на 101 хил. лева. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на EUR CBRR + 4. Крайната дата на погасяване на сумите дължими по договора за банков овърдрафт е 24.11.2011г. Полученият овърдрафт е обезпечен с ипотека на апартаменти.

20. Други задължения

В хиляди лева

	Бележка	2010 г	2009 г.
Местни данъци и такси		3	-
ДДС за внасяне		3	-
Задължения към доставчици		5	3
		<u>11</u>	<u>3</u>

Бележки към финансовите отчети

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.

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. За 2010 година такса управление е платена авансово.

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	2010 г	2009 г.
Акинита АД - Предоставени заеми	14	1,005	934
		<u>1,005</u>	<u>934</u>

Б) Сделки със свързани лица

Начислените лихви по договор за заем със свързано лице през отчетния период са в размер на 70 хил.лева.

22. Финансови инструменти

(а) Справедливи стойности

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

В хиляди лева	Бележка	Балансова	Справед-	Балансова	Справед-
		ст-ст	лива ст-ст	ст-ст	лива ст-ст
		2010	2010	2009	2009
Други вземания	15	1	1	2	2
Предоставени лихвени заеми	14	1,005	1,005	934	934
Парични средства и еквиваленти	16	83	83	58	58
Банков овърдрафт	19	101	101	96	96
Други задължения	20	11	11	3	3

Бележки към финансовите отчети

22. Финансови инструменти(продължение)

(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>	Бележка	2010 г.	2009 г.
Други инвестиции	12	780	780
Други вземания	15	1	2
Предоставени лихвени заеми	14	1,005	934
Парични средства и еквиваленти	16	83	58
		<u>1,869</u>	<u>1,774</u>

(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 транзакции 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	2010 г. EUR	2009 г. EUR
Предоставени заеми	14	1,005	934
Задължения по овърдрафт	19	(101)	(96)
Нетна експозиция		<u>904</u>	<u>838</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	2010 г.	2009 г.
<i>Финансови инструменти с фиксирана лихва</i>			
Финансови активи	14	1,005	934
Финансови пасиви		-	-
		<u>1,005</u>	<u>934</u>
<i>Финансови инструменти с плаваща лихва</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	19	(101)	(96)
		<u>(101)</u>	<u>(96)</u>

Бележки към финансовите отчети**22. Финансови инструменти (продължение)****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.

23. Събития след датата на отчета.

През м.Януари 2011г. Винъс АД подписва предварителен договор за покупката на три поземлени имота, находящи се в землището на с.Хераково, общ.Божурище. В посоченият договор Винъс АД е купувач. Договорената цена възлиза на 139 хил.лева. При подписването на договора Винъс АД плаща задатък в размер на 7хил.лева. Страните се съгласяват да подпишат окончателен договор най-късно до 15.07.2011г.