

Бележки към финансовия отчет

	Стр.		Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7	17. Предоставени лихвени заеми	18
2. База за изготвяне	7	18. Други вземания	19
3. Значими счетоводни политики	7	19. Пари и парични еквиваленти	19
4. Определяне на справедливи стойности	12	20. Капитал	19
5. Управление на финансовия риск	12	21. Доход на акция	19
6. Брутна печалба	15	22. Банков овърдрафт	20
7. Други приходи	15	23. Други задължения	20
8. Общи и административни разходи	15	24. Свързани лица	20
9. Доходи на персонала	15	25. Финансови инструменти	21
10. Разходи по продажби	16	26. Събития след датата на отчета	22
11. Финансови приходи и разходи	16		
12. Данък върху печалбата	16		
13. Имоти, машини и оборудване	17		
14. Други инвестиции	18		
15. Незавършено строителство	18		
16. 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 19.03.2010 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 превалутирана 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 регистрацията.

(в) Имоти, машини, съоръжения и оборудване

(i) *Признаване и оценка*

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации 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 отсчетоводяват 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)

(ii) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, все още не са влезли в сила за годината завършваща на 31 декември 2009 г., и не са били приложени по-рано при изготвянето на този финансов отчет.

Нови, променени, ревизирани или подобрени стандарти:

Ревизиран МСФО 3 *Бизнес Комбинации* (2008) е в сила за първата финансова година започваща след 30 юни 2009. Ръководството не очаква МСФО 3 (ревизиран) да засегне финансовия отчет.

Промени в МСС 27 *Консолидирани и отделни финансови отчети* е в сила за първата финансова година започваща след 30 юни 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 27 да засегнат финансовия отчет.

Промени в МСС 39 *Финансови инструменти: Признание и оценка: Допустими хеджирани позиции* е в сила за първата финансова година започваща след 30 юни 2009. Ръководството не очаква тези промени в МСС 39 да засегнат финансовия отчет.

(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано

Нови разяснения:

КРМСФО 12 *Споразумения за концесии на услуги* трябва да се приложи най-късно от началната дата на първата финансова година започваща след 29 март 2009 г.. Ръководството не очаква КРМСФО 12 да засегне финансовия отчет.

КРМСФО 15 *Споразумения за строителство на имоти* е в сила за първата финансова година започваща след 31 декември 2009. Ръководството не очаква КРМСФО 15 да засегне финансовия отчет.

КРМСФО 16 *Хеджинг на нетна инвестиция в чуждестранна дейност* е в сила за първата финансова година започваща след 30 юни 2009 г.. Ръководството не очаква КРМСФО 16 да засегне финансовия отчет.

Документи издадени от СМСС/КРМСФО които не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи, че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са приложени от Дружеството при изготвянето на този Финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане на Европейската комисия.

- Ревизиран МСФО 1 *Първо прилагане на МСФО* (издаден ноември 2008), в сила от 1 юли 2009;
- Подобрения в МСФО 2009 (издадени април 2009), в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 2 *Групови сделки с плащания на базата на акции* (издаден юни 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСФО 1 *Допълнителни облекчения за първоначално прилагане* (издаден юли 2009), в сила от 1 януари 2010;
- Промени в МСС 32 *Класифициране на издадени права* (издаден октомври 2009), в сила от 1 февруари 2010;
- Ревизиран МСС 24 *Сделки със свързани лица* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2011;
- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009), в сила от 1 януари 2013;

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(к) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени по-рано (продължение)

- Промени в КРМСФО 9 и МСС 39 *Внедрени деривативи* (издаден март 2009), в сила от 30 юни 2009;
- КРМСФО 17 *Разпределения на не-парични активи към собственици* (издаден ноември 2008), в сила 1 юли 2009;
- КРМСФО 18 *Трансфери на активи от клиенти* (издаден януари 2009), в сила от 1 юли 2009.

Към датата на изготвянето на този финансов отчет, ръководството смята, че прилагането на тези ревизирани стандарти, нови разяснения и промени в стандарти в бъдеще, след като са одобрени за прилагане от Европейската комисия в Европейския Съюз, не се очаква да засегне значително финансовия отчет.

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 маркиране 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 към датата на баланса е бил:

	2009	2008
Дълг (i)	99	393
Пари и парични еквиваленти	(58)	(1)
Нетен дълг	41	392
Собствен капитал	3,081	3,113
Нетен дълг към собствен капитал	0,01%	12,5%

(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. Брутна печалба

В хиляди лева

	2009 г.	2008 г.
Продажба на недвижими имоти	444	170
Себестойност на продадените имоти	<u>(437)</u>	<u>(84)</u>
	<u>7</u>	<u>86</u>

7. Други приходи

В хиляди лева

	2009 г.	2008 г.
Неустойка по неосъществена сделка	-	10
ДДС по неосъществена сделка	2	-
Наем	3	-
Депозит по прекратен договор за наем без предизвестие	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>6</u>	<u>10</u>

8. Общи и административни разходи

В хиляди лева

	Бележки	2009 г.	2008 г.
Такса управление		59	59
Правни услуги		11	17
Одиторски услуги		3	4
Счетоводни услуги		2	2
Доходи на персонала	9	6	4
Държавни и съдебни такси		3	4
Местни данъци и такси		3	1
Други разходи по дейността		<u>4</u>	<u>3</u>
		<u>91</u>	<u>94</u>

9. Доходи на персонала

В хиляди лева

	2009 г.	2008 г.
Разходи за заплати по трудови договори	1	1
Възнаграждение на независим член на съвета на директорите	5	3
	<u>6</u>	<u>4</u>

Средно-списъчният брой на персонала за 2009 година е 1 човек (2008: 1).

Бележки към финансовите отчети

10. Разходи по продажби

<i>В хиляди лева</i>	2009 г.	2008 г.
Нотариална такса	1	-
Местен данък	6	-
	<u>7</u>	<u>-</u>

11. Нетни финансови приходи

<i>В хиляди лева</i>	2009г.	2008г.
<i>-Финансови приходи</i>		
Приходи от лихви	<u>70</u>	<u>75</u>
	<u>70</u>	<u>75</u>
<i>-Финансови разходи</i>		
Банкови такси	(1)	(11)
Разходи за лихви	<u>(16)</u>	<u>(24)</u>
	<u>(17)</u>	<u>(35)</u>
Нетни финансови приходи	<u>53</u>	<u>40</u>

12. Данък върху печалбата

Отчетен в Отчета за всеобхватния доход

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2009	2008
Текущ разход за данък			
Данък печалба по годишна данъчна декларация		-	(4)
Възникване и обратно проявление на временни разлики		<u>-</u>	<u>-</u>
Общо разход за данък признат в Отчета за всеобхватния доход		<u>-</u>	<u>(4)</u>

Финансовият резултат на Дружеството за данъчни цели е отрицателен в размер на 32 хил лева. Отсрочени данъчни активи по отношение на данъчната загуба с право на пренасяне в размер на 3 хил лева не са признати. Данъчната загуба може да бъде пренесена в рамките на пет години, следващи годината на тяхното възникване. Данъчната загуба, възникнала през 2009 година, може да бъде пренесена до 2015 година.

Анализ на ефективната данъчна ставка

<i>В хиляди лева</i>	2009		2008	
	%	BGN'000	%	BGN'000
Печалба преди данъци		<u>-</u>		<u>42</u>
Разход за данък по действащата данъчна ставка	10%	-	10%	4
Ефект от пренесени загуби	<u>10%</u>	<u>-</u>	<u>10%</u>	<u>4</u>

Бележки към финансовите отчети

13. Имоти, машини и оборудване

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

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.

На 26.10.2009г. Дружеството е сключило предварителен договор с „Гастек“ АД за покупко-продажбата на Урегулиран поземлен имот с № I-040023, находящ се в местността „Орозица“, в землището на с.Хераково, собственост на „Винъс“ АД, както и за имот 040024, находящ се в местността „Орозица“, в землището на с.Хераково, за който недвижим имот „Винъс“ АД е подписал предварителен договор за покупката му с група физически лица на 11.04.2008г. и е платил аванс в размер на 4 хил. лева. (*виж Аванси за придобиване на имоти*). Договорената продажна цена на правото на собственост върху УПИ I 040023е в размер на 213 хил.лева, а продажната цена на правото на собственост върху недвижим имот с № 040024 ще бъде уговорена между страните с подписването на допълнителен анекс към настоящия договор, след като „Винъс“ АД прехвърли собствеността и смени предназначението на имота. Първо плащане по горепосочения договор се дължи до 26.03.2010г.

Бележки към финансовите отчети

14. 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.

15. Незавършено строителство

Дружеството е страна по предварителен договор за покупко – продажба на десет апартамента, заедно с прилежащия им терен от „Акинита“ АД. През м.Август 2009г. Дирекция „Контрол по строителството“ към Столична община издава удостоверение за въвеждане в експлоатация на Жилищен комплекс „Виста“, където се намират апартаментите. В следствие на завършване на строителството статията „Незавършено строителство“ е показана в настоящия финансов отчет като „Апартаменти за продажба“.

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

<i>В хиляди лева</i>	2009 г.	2008 г.
Начално салдо на 01.01.	1,046	1,117
Платени суми за оборудване на апартаментите	7	13
Продадени апартаменти	(217)	(84)
Продадени идеални части от прилежащ терен към апартаментите	(18)	-
„Незавършено строителство“ трансформирано в „Апартаменти за продажба“	(818)	-
	-	1,046

16. 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. (Виж бел.10)

17. 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 934 хил лева., от които 880 хил лева – главница и 54 хил. лева лихва.

Бележки към финансовите отчети**18. Други вземания***В хиляди лева*

	2009 г.	2008 г.
ДДС за възстановяване	1	22
Предплатени разходи	1	-
	<u>2</u>	<u>22</u>

19. Парични средства и еквиваленти*В хиляди лева*

	2009 г.	2008 г.
В банкови сметки	-	1
Парични средства в каса	58	-
Пари и парични еквиваленти	<u>58</u>	<u>1</u>

20. Основен капитал**Акционерен капитал**

Към 31 Декември 2009 г. Година акционерния капитал включва 3,062,500 броя обикновени поименни акции. Всички акции са с номинал от 1 лев.

Към 31.12.2009 година акционери в Дружеството са:

- Йоанис Петрос Бонакис – притежаващ 1,218,440 бр. Акции, представляващи 39,79% от капитала на Дружеството;
- Сотирнос Воргнас – 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.

21. Доход на акция

Изчисленият основен доход на една акция за периода завършващ на 31.12.2009 е (0,01) (2008: 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**22. 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. Неусвоените към датата на баланса средства възлизат на 5 хил. лева. Сумите по овърдрафта се олихвяват с плаващ лихвен процент базиран на СВВР + 2. Крайната дата на погасяване на сумите дължими по договора за банков овърдрафт е 24.05.2010г.

Полученият овърдрафт е обезпечен с ипотека на апартаменти.

23. Други задължения

В хиляди лева

	Бележка	2009 г	2008 г.
Получени аванси		-	6
Корпоративен данък		-	4
Задължения към доставчици		3	4
Задължения към свързани лица	24	-	6
		<u>3</u>	<u>20</u>

24. 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.

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. За 2009 година такса управление е платена авансово.

Бележки към финансовите отчети

24. 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	2009 г.	2008 г.
Акините АД - Предоставени заеми	17	934	923
		<u>934</u>	<u>923</u>

(ii) Краткосрочни задължения

В хиляди лева

	Бележка	2009 г.	2008 г.
Яспис ЕООД (покупки на стоки)	23	-	1
Членове на борда на директорите (възнаграждение)	23	-	3
Акционери – физически лица	23	-	2
		<u>-</u>	<u>6</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.

25. 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
		2009	2009	2008	2008
Други вземания	18	2	2	22	22
Предоставени лихвени заеми	17	934	934	923	923
Парични средства и еквиваленти	19	58	58	1	1
Банков овърдрафт	22	96	96	373	373
Други задължения	23	3	3	20	20

(б) Кредитен риск

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

В хиляди лева	Бележка	2009 г.	2008 г.
Други инвестиции	14	780	780
Други вземания	18	2	22
Предоставени лихвени заеми	17	934	923
Парични средства и еквиваленти	19	58	1
		<u>1,774</u>	<u>1,726</u>

Бележки към финансовите отчети

25. 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:

В хиляди лева	Бележка	2009 г. EUR	2008 г. EUR
Предоставени заеми	17	934	923
Задължения по овърдрафт	22	(96)	(373)
Нетна експозиция		<u>838</u>	<u>550</u>

(д) Риск от промяна на лихвените равнища

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

В хиляди лева	Бележка	2009 г.	2008 г.
<i>Финансови инструменти с фиксирана лихва</i>			
Финансови активи	17	934	923
Финансови пасиви		-	-
		<u>934</u>	<u>923</u>
<i>Финансови инструменти с плаваща лихва</i>			
Финансови активи		-	-
Финансови пасиви	22	(96)	(373)
		<u>(96)</u>	<u>(373)</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.

26. Събития след датата на баланса

На 26.02.2010г. Винъс АД купува от Ол Трейд АД два недвижими имота – ливади с номера съответно 160004 и 160009, находящи се в землището на село Хераково, общ.Божурище, Софийска област. Имотите са закупени общо за сумата от 70 хил.лева.