Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Баланс	3
Отчет за доходите	5
Отчет за паричните потоци	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Пояснителен финансов отчет	8

Годишен доклад за дейността

1. Обща информация

Оркид София Хилс ЕООД е регистрирано като дружество с ограничена отговорност. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. Г.С.Раковски No 92, ет.1. Едноличен собственик на Оркид София Хилс ЕООД е Оркид София Хилс ООД, Сейнт Винсент и Гренадини. Крайният собственик на Дружеството е Оркид Дивелъпмънтс Груп Лтд., публично дружество, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Алтернативния инвестиционен пазар на Лондонската фондова борса.

Основната дейност на Дружеството се състои в:
-покупко-продажба на недвижими имоти
-строителство, продажба на сгради, отдаване под наем на недвижими имоти и др.

Управители на Дружеството към 31 декември 2008 г. са Офер Миретцки и Гай Нисим Мейохас.

2. Преглед на дейността на дружеството през 2008 г.

Дружеството има закупени земи в град София през 2004 г. През 2008 г. са приключили строително – монтажни работи по завършването на първия етап от изграждането на Оркид София Хилс, състоящ се от 6 жилищни блока включващ 138 апартамента, 25 ателиета и 164 подземни гаражи, за които е получено Разрешение за ползване на 19.12.2008 г.

Към 31.12.2008 г. са подписани договори за продажба на апартаменти и ателиета на обща стойност 29 542 770 лв. (2005 г. – 3 313 000 лв., 2006 г. – 12 377 000 лв., 2007 г. – 22 173 000 лв.), от които 133 616,12 лв. са признати като приход за 2008 г., съгласно прехвърляне на собствеността с нотариален акт.

3. Планове за развитие през 2009 г.

През първото полугодие на 2009 г. се очаква финализиране на продажбите на апартаменти в построените 6 жилищни блока на комплекс Оркид София Хилс.

4. Финансови инструменти и управление на финансовия риск

Политиката и процедурите прилагани от ръководството за управление на финансовия риск са описани в пояснения 26 на финансовия отчет.

Управител:_____
/ Офер Миретцки /

Дата: 2 април 2009 г.

Баланс

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв Преизчислен*
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и оборудване	6	23	42
Отсрочени данъчни активи	8	643	610
		666	**652**
Текущи активи			
Незавършено строителство	9	482	18 707
Материални запаси	10	18 800	-
Търговски вземания	11	138	35
Предоставени аванси	12	403	421
Данъчни вземания	13	120	315
Други вземания	14	51	17
Парични средства	15	8	286
		20 002	**19 781**
Общо активи		**20 668**	**20 433**

*** Във връзка с промяна в счетоводната политика сравнителната информация за предходната 2007 г е преизчислена. Вижте пояснение 5 за повече информация.**

Изготвил: _____
/ Радка Табакова/

Управител: _____
/Офер Миретцки/

Дата: 2 април 2009 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Марий Апостолов
0488 Регистриран одитор

Специализирано одиторско предприятие
Grant Thornton Ltd.
София
Рег. №032
"Грант - Торнтон" ООД

Баланс

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв Преизчислен*
Собствен капитал			
Основен капитал	16.1	5	5
Допълнителни резерви	16.2	4 866	4 377
Други резерви	16.3	2	2
Натрупана загуба		(1 689)	(1 378)
Общо собствен капитал		**3 184**	**3 006**
Пасиви			
Дългосрочни пасиви			
Задължения по финансов лизинг	7	-	4
		-	**4**
Краткосрочни пасиви			
Получени аванси	17	16 000	15 591
Търговски задължения	18	916	1 215
Данъчни задължения	19	473	474
Задължения по финансов лизинг	7	4	6
Задължения към свързани лица	24.2	83	122
Задължения към персонала и осигурителни институции	20.2	8	15
		17 484	**17 423**
Общо пасиви		**17 484**	**17 427**
Общо капитал и пасиви		**20 668**	**20 433**

*** Във връзка с промяна в счетоводната политика сравнителната информация за предходната 2007 г. е преизчислена. Вижте пояснение 5 за повече информация.**

Изготвил: _____
/ Радка Табакова/

Управител: _____
/ Офер Миретцки/

Дата: 2 април 2009 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Марий Апостолов
0488
Регистриран одитор

Специализирано одиторско предприятие
Per. №032
"Грант - Торнтон" ООД

Пояснения на страници от 8 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за доходите

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв Преизчислен*
Приходи от продажби на апартаменти	10	134	-
Други приходи		-	66
Отчетна стойност на продадени апартаменти и земя	10	(82)	-
Разходи за материали		(28)	(35)
Разходи за външни услуги		(252)	(579)
Разходи за амортизация	6	(19)	(18)
Разходи за възнаграждение на персонала	20.1	(92)	(106)
Други разходи		(36)	(35)
Изменения в запасите на незавършеното производство	21	34	49
Загуба от оперативна дейност		**(341)**	**(658)**
Финансови приходи	22	-	39
Финансови разходи	22	(3)	(10)
Загуба преди данъци		**(344)**	**(629)**
Приходи от данък	23	33	49
Нетна загуба за годината		**(311)**	**(580)**

*** Във връзка с промяна в счетоводната политика сравнителната информация за предходната 2007 г. е преизчислена. Вижте пояснение 5 за повече информация.**

Изготвил: _____
/Радка Табакова/

Управител: _____
/Офер Миретцки/

Дата: 2 април 2009 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Марин Костолов
0488
Регистриран одитор

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
Рег. №032
"Грант - Торнтон" ООД

Пояснения на страници от 8 до 33 представляват неразделна част от финансовия отчет.

Отчет за паричните потоци

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		531	9 689
Плащания към доставчици		(1 421)	(4 381)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(96)	(83)
Данъчни постъпления		308	418
Плащания за данъци		(71)	(1 666)
Други плащания		(17)	(106)
Получени лихви		-	39
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**(766)**	**3 910**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на имоти, машини и оборудване	6	-	(76)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-**	**(76)**
Финансова дейност			
Постъпления от допълнително финансиране		626	1 819
Възстановени суми по допълнително финансиране		(137)	(8 019)
Нетен паричен поток от финансова дейност		**489**	**(6 200)**
Загуба от валутна преоценка на парични средства		(1)	(4)
Нетно намаление на парични средства		**(278)**	**(2 370)**
Парични средства в началото на годината		**286**	**2 656**
Парични средства в края на годината	15	**8**	**286**

Изготвил: _____
/Радка Табакова/

Управител: _____
/ Офер Миретцки/

Дата: 2 април 2009 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

Марий Апостолов
0488
Регистриран одитор

СПЕЦИАЛИЗИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ
Per. №032
"Грант - Торнтон" ООД

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Допълнителни резерви	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2007 г.	**5**	**10 577**	**2**	**4 187**	**14 771**
Промяна в счетоводната политика* (пояснение 5)	-	-	-	(4 985)	(4 985)
Преизчислено начално салдо към 1 януари 2007 г.	**5**	**10 577**	**2**	**(798)**	**9 786**
Нетна загуба за 2007 г.	-	-	-	(580)	(580)
Общо признати приходи и разходи за годината	**-**	**-**	**-**	**(580)**	**(580)**
Намаление на допълнителни резерви	-	(6 200)	-	-	(6 200)
Салдо към 31 декември 2007 г.	**5**	**4 377**	**2**	**(1 378)**	**3 006**
Нетна загуба за 2008 г.	-	-	-	(311)	(311)
Общо признати приходи и разходи за годината	**-**	**-**	**-**	**(311)**	**(311)**
Увеличение на допълнителни резерви	-	489	-	-	489
Салдо към 31 декември 2008 г.	**5**	**4 866**	**2**	**(1 689)**	**3 184**

*** Във връзка с промяна в счетоводната политика сравнителната информация за предходната 2007 г. е преизчислена. Вижте пояснение 5 за повече информация.**

Изготвил: _____
/Радка Табакова/

Управител: _____
/Офер Мирецки/

Дата: 2 април 2009 г.

Заверил съгласно одиторски доклад:

0488 Марий Апостолов
Регистриран одитор

Специализирано одиторско предприятие Грант Торнтон ООД
Рег. №032
"Грант - Торнтон" ООД

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Оркид София Хилс ЕООД е регистрирано като дружество с ограничена отговорност. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. София, ул. Г.С.Раковски No 92, ет.1.

Едноличен собственик на Оркид София Хилс ЕООД е Оркид София Хилс ООД, Сейнт Винсент и Гренадини. Крайният собственик на Дружеството е Оркид Дивелъпмънтс Груп Лтд., публично дружество, чиито инструменти на собствения капитал се котират на Алтернативния инвестиционен пазар на Лондонската фондова борса.

Основната дейност на Дружеството се състои в:
-покупко-продажба на недвижими имоти
-строителство, продажба на сгради, отдаване под наем на недвижими имоти и др.

Управители на Дружеството към 31 декември 2008 г. са Офер Миретцки и Гай Нисим Мейохас.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и одобрени от Европейския съюз. Всички суми във финансовия отчет за 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) са представени в хиляди лева ('000 лв).

Финансовият отчет към 31 декември 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) е одобрен и приет от едноличния собственик на 2 април 2009 г.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции"
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги"
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие"
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване", публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на

дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите, не са възникнали. Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

3.2 Промяна в счетоводната политика през 2008 г.

Дружеството е избрало да приложи по-рано КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти", който е в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. и съгласно параграф 24 от него се препоръчва по-ранно прилагане. КРМСФО 15 дава разяснения в кои случаи е по-удачно да се приложи МСС 11 или МСС 18 в случаите, когато дейността на Дружеството е свързана със строителство и продажба на жилищни сгради. Сравнителната информация за 2008 г., представена в този финансов отчет следователно се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2007 г.

Повече информация относно преизчисленията във връзка с промяната в счетоводната политика е представена в пояснение 5. Променената счетоводна политика по отношение на строителството и продажбата на апартаменти, които са част от жилищни сгради, е описана в пояснения 4.3 и 4.7.

3.3 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по – ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСФО 8 „Оперативни сегменти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти" и изисква „мениджърски подход", според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Ръководството на дружеството не очаква да има ефект върху финансовите отчети на дружеството.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.
- 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", в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Дружеството не притежава дъщерни, съвместни и асоциирани предприятия.

- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне" и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
- КРМСФО 16 "Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
- *Годишни подобрения 2008* г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008". По-голямата част от тези промени ще влезнат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми", в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за дружеството, тъй като към момента Дружеството няма разходи по заеми, които да отговарят на критериите за признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи. В допълнение Дружеството е приело алтернативния подход за отчитане на разходите по заеми съгласно МСС 23 „Разходи по заеми" преди измененията.

4. Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

4.3 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството.

Дружеството отчита приходите от строителна дейност като приходи от продажба на стоки.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на апартаментите или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Дружеството счита, че значителните рискове и ползи от собствеността върху построените жилищни обекти (жилища и гаражи) или земя се прехвърлят на купувача при нотариално прехвърляне на собствеността. Приходи се признават при нотариалното прехвърляне на собствеността върху земята или завършените построени жилищни части. Ако нотариалното прехвърляне на собствеността се извърши преди завършването на строителната дейност, Дружеството отчита приходи и разходи на база на метода етап на завършеност, който отразява

последователното прехвърляне на ползите и рисковете от собствеността върху жилищните обекти до момента на завършване на строителството.

Приходът и разходът, свързани с продажбата на земя и правото на строеж се признават в момента на нотариалното прехвърляне на собствеността.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване.

4.4 Разходи по заеми

Разходите по заеми се капитализират, ако са пряко свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив. Такива разходи по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност те да имат за резултат бъдещи икономически изгоди за предприятието и могат надеждно да се измерват. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, през който са отчетени.

В степента, в която средствата са заети общо и са използвани за целите на получаване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите за заеми, които могат да се капитализират, се определя чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на предприятието, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, извършени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив.

Капитализацията на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато:

- се извършват разходите за актива;
- се извършват разходите по заемите; и
- са в ход дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

Капитализацията на разходите по заеми се преустановява за удължените периоди, през които е прекъснато активното подобрение на актива и когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване или продажба.

4.5 Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен имот, машина или оборудване се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на имотите, машините и оборудването се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Стопански инвентар 7 години
- Транспортни средства 4 години

Избраният праг на същественост за имоти, машини и оборудване на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.6 Тестове за обезценка на имоти и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо

дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

През 2008 г. не са признавани разходи за обезценки на притежаваните от Дружеството активи.

4.7 Строителна дейност

Строителната дейност на Дружеството е свързана с построяването и продажбата на жилища и гаражи в жилищни комплекси, които са собственост на Оркид София Хилс ЕООД.

Приходи и разходи по договорите за строителство се признават, когато значителните ползи и рискове от собствеността върху жилищата се прехвърлят на купувача, което се случва в момента на нотариално прехвърляне на собствеността върху земята или съответната жилищна част.

Приходът и разходът от продажбата на земя или право на строеж се признават в момента на нотариалното прехвърляне на собствеността върху тях.

4.8 Материални запаси

Материалните запаси включват материали, жилища и гаражи. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването или производството им, преработката и други преки разходи, свързани с доставката им. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

4.9 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови активи, се отразяват в Отчета за доходите на реда „финансови приходи" и „финансови разходи" с изключение на обезценката на търговски вземания, която е посочена в „други разходи".

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.10 Данъци върху дохода

Разходите за данъци признати в Отчета за доходите включват сумата на отсрочените данъци и текущите разходи за данъци, които не са признати директно в собствения капитал.

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Текущият разход за данък е изчислен в съответствие с приложимата данъчна ставка и данъчни правила за облагане на дохода за периода, за който се отнася, на база на преобразувания финансов резултат за данъчни цели, който се различава от счетоводната печалба или загуба във финансовите отчети.

Отсрочените данъци се изчисляват по пасивния метод за всички временни разлики между балансовата стойност на активите и пасивите и тяхната съответна данъчна основа.

Размерът на отсрочените данъчни активи и пасиви се изчислява без дисконтиране, като се прилагат данъчни ставки, които се очаква да бъдат валидни през периода на тяхната реализация, и които са влезнали в сила или са известни към датата на баланса. Отсрочените данъчни пасиви се признават в пълен размер.

Отсрочените данъчни активи се признават само до степента, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи. Вижте пояснение 4.16.2 относно оценката на ръководството за вероятността отсрочените данъчни активи да се реализират посредством бъдещи данъчни печалби.

Значителна част от промените в отсрочените данъчни активи или пасиви се отразяват като разходи за данъци в Отчета за доходите. Промяната в отсрочените данъчни активи или пасиви, дължаща се на промяна в справедливата стойност на активи или пасиви, която е отразена директно в капитала се отразяват директно в собствения капитал.

4.11 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой и парични средства по разплащателни банкови сметки и депозити до 3 месеца.

4.12 Капитал

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на издадените дялове.

Допълнителните резерви включват допълнителна финансова помощ от собственика съгласно чл. 134 от Търговския закон.

Другите резерви се формират от печалба след данъци.

Натрупаната загуба включва натрупаните загуби от предходни периоди и текущия за периода финансов резултат, определен в Отчета за доходите.

4.13 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.14 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.15 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството.

Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- Дружеството има сегашни задължения в резултат от минали събития
- има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението
- може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взима под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелствата, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

4.16 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.1.

4.16.1 Признаване на приходи

Моментът на признаване на приходите, свързани със строителството на жилищни комплекси при сключени договори за строителство с клиенти, е от изключително значение и е труден за определяне. Приходите и разходите за строителството се признават, когато значителните рискове и ползи от собствеността са прехвърлени на купувачите. Това обикновено е моментът на нотариално прехвърляне на собствеността върху земята и построените жилища и гаражи.

4.16.2 Отсрочени данъчни активи

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло.

4.17 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1 Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството.

Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6.

Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

5 Ефект от промяна на счетоводната политика

През 2008 г. Дружеството е променило счетоводната си политика по отношение на признаването на приходи от проекти, свързани със строителство на жилищни обекти.

Дружеството е изграждало жилищен комплекс „София хилс" в периода 2005 г. – 2008 г. До 2008 г. Дружеството отчиташе приходи съгласно МСС 11 „Договори за строителство" и признаваше приходи от момента на започване на строителната дейност за апартаментите, за които има сключени договори с клиенти. Процентът на завършеност се определяше от независим оценител на базата на процента на физически извършената работа.