

Adamant Capital

Адамант Капитал АД

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 Декември 2008

*Годишен финансов отчет
31 декември 2008*



Съдържание

Одиторски доклад	
Счетоводен баланс	стр. 1
Отчет за приходите и разходите	стр. 2
Отчет за промените в капитала	стр. 3
Отчет за паричните потоци	стр. 4
Приложение към финансовия отчет	стр. 5



ОДИТОРСКИ ДОКЛАД

До акционерите на „Адамант капитал” АД

Ние извършихме одит на приложения счетоводен баланс на „Адамант капитал” АД към 31.12.2008год. и на свързаните с него отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал за годината, завършваща тогава, както и на годишния доклад за дейността. Отговорността за изготвянето на този финансов отчет се носи от ръководството на дружеството. Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение, основаващо се единствено на извършения от нас одит.

Нашият одит бе проведен съгласно професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия. Одитът включва проверка на базата на тестове на доказателствата относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Одитът също така включва оценка на прилаганите счетоводни принципи и съществените приблизителни оценки, направени от ръководството, както и цялостното представяне във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчно разумна база за изразеното от нас одиторско мнение.

В резултат на това, удостоверяваме, че финансовият отчет дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на дружеството към 31.12.2008год., както и за резултатите от неговата дейност и паричните му потоци за годината, в съответствие с приложимите счетоводни стандарти. Годишният доклад за дейността на дружеството е изготвен в съответствие с данните от финансовия отчет и финансовата информация в него отговаря на представената в одитирания финансов отчет.

София
19.03.2009г.

Одитор:


0444 Пламен
Спасов
Регистриран одитор




ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС

	Прило- жение	31/12/2008 хил.лв	31/12/2007 хил.лв
Активи			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи	4	292	-
Дълготрайни нематериални активи		171	-
Акции в дъщерни предприятия	6	200	-
Вземания от дъщерни предприятия	5	16,357	17,211
Общо нетекущи активи		17,020	17,211
Текущи активи			
Акции в дъщерни предприятия	6	3,911	4,794
Материални запаси		12	-
Вземания и предоставени аванси	7	972	147
Парични средства	8	2,915	590
Общо текущи активи		7,810	5,531
Общо активи		24,830	22,742
Капитал			
Основен капитал	9	50	50
Резерв от преценка	10	3,831	4,789
Загуба от минали години		(21)	-
Печалба (загуба) от текущата година		89	(21)
Общо капитал		3,949	4,818
Текущи пасиви	11	3,131	125
Нетекущи пасиви	12	17,750	17,799
Общо пасиви		20,881	17,924
Общо капитал и пасиви		24,830	22,742

Изпълнителен директор:
Иван Желев

Съставител:
Илияна Найденова

17 март 2009

Приложението от стр.5 до стр.14 е неразделна част от този финансов отчет

Годишен финансов отчет
31 декември 2008



ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

Приложение	Годината завършваща 31/12/2008 хил.лв	3-месечие завършващо 31/12/2007 хил.лв
Общо приходи	3,254	109
Приходи от дейността		
Нетни приходи от продажби	762	
Балансова стойност на продадените активи	(82)	
Общо приходи от дейността	680	
Финансови приходи		
Приходи от лихви	2,574	109
Общо финансови приходи	2,574	109
Общо разходи	(3,158)	(130)
Разходи по икономически елементи		
Разходи за материали	(17)	
Разходи за външни услуги	(183)	(5)
Разходи за персонала	(222)	
Амортизации	(36)	
Други разходи	(48)	
Всичко оперативни разходи	(506)	(5)
Финансови разходи		
Разходи за лихви	(2,647)	(125)
Други финансови разходи	(5)	
Всичко финансови разходи	(2,652)	(125)
Печалба (загуба) преди облагане с данъци	96	(21)
Разходи за данъци върху печалбата	(7)	-
Нетна печалба (загуба) за периода	89	(21)

Изпълнителен директор:
Иван Желев

Съставител:
Илияна Найденова

17 март 2009

Приложението от стр.5 до стр.14 е неразделна част от този финансов отчет

Годишен финансов отчет
31 декември 2008



ВЯРНО С ОРИГИНАЛА



ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В КАПИТАЛА

	Основен капитал хил.лв	Резерв от последващи оценки хил.лв	Печалба / (Загуба) хил.лв	Общо хил.лв
Салдо на 1 януари 2007	-	-	-	-
Емисия на акционерен капитал	50	-	-	50
Последващи оценки на финансови активи	-	4,789	-	4,789
Финансов резултат за периода	-	-	(21)	(21)
Салдо към 31 декември 2007	50	4,789	(21)	4,818
Намаление на резерва от оценка на активите	-	(958)	-	(958)
Финансов резултат за периода	-	-	89	89
Салдо към 31 декември 2008	50	3,831	68	3,949

Изпълнителен директор:
Иван Желев

Съставител:
Илияна Найденова

17 март 2009

Приложението от стр.5 до стр.14 е неразделна част от този финансов отчет



3
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

Приложение	Годината завършваща 31/12/2008 хил.лв	3-месечие завършващо 31/12/2007 хил.лв
Наличности от парични средства на 1 януари	590	-
Парични потоци от оперативна дейност		
Плащания на доставчици и други кредитори	(446)	(4)
Плащания свързани с персонала	(189)	
Изплатени данъци, такси и други подобни	50	
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(585)	(4)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Продажба на финансови активи	20	
Придобиване на финансови активи	(344)	(5)
Придобиване на дълготрайни активи	(352)	
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(676)	(5)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на акционерен капитал	37	13
Предоставени и получени заеми от дъщерно дружество	1,025	17,797
Получени заеми	-	(17,211)
Парични потоци свързани с лихви	2,524	
Нетни парични потоци от финансова дейност	3,586	599
Изменение на наличностите през годината	2,325	590
Парични наличности в края на периода	2,915	590

Изпълнителен директор:
Иван Желев

Съставител:
Илияна Найденова

17 март 2009

Приложението от стр.5 до стр.14 е неразделна част от този финансов отчет

Годишен финансов отчет
31 декември 2008



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
към 31 декември 2008

1. Учредяване и регистрация

“Адамант Капитал” (дружеството) е акционерно дружество, регистрирано по фирмено дело № 15234 от 9 октомври 2007 година на Софийски Градски Съд и е със седалище град София. Предметът му на дейност включва структуриране на проекти, инвестиции и търговия с недвижими имоти, акционерно и управленско участие в дружества.

2. База за изготвяне на финансовия отчет и счетоводни принципи

2.1.Обща рамка на финансово отчитане

Дружеството води своето текущо счетоводство и изготвя финансовите си отчети в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство. Съгласно това законодателство Международните стандарти за финансови отчети (МСФО) са задължителни за финансовите институции и компании, регистрирани на фондовата борса, както и за всички български търговски дружества, които не отговарят на изискванията на Закона за счетоводството за малки и средни предприятия, а останалите могат по избор да изготвят и представят финансовите си отчети на база на МСФО.

2.2.База за изготвяне на финансовите отчети

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на МСФО на Съвета за Международни Счетоводни Стандарти, приети от Комисията на Европейския съюз. Към 31 декември 2008 година МСФО включват Международните счетоводни стандарти, Международните стандарти за финансови отчети, тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО. Дружеството се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими към неговата дейност към датата на изготвянето на настоящия финансов отчет.

Ръководството на дружеството счита, че прилагането на МСФО, в сила за 2008 година е подходящо при тези обстоятелства и че на потребителите на финансовите отчети се предоставя полезна и достоверна информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

2.3. Счетоводни принципи

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с основните счетоводни предположения за текущо начисляване и за действащо предприятие. Оценката на активите и пасивите и измерването на приходите и разходите се осъществява при спазване на принципа на историческата цена. Този принцип е модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и/или пасиви до тяхната справедлива стойност към 31 декември на текущата или на предходната година, както това е посочено на съответните места по-нататък.

2.4. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно търговско дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за него.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев. Това е валутата, възприета като официална, в основната икономическа среда, в която дружеството оперира. От 1 януари 1999 година българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро.

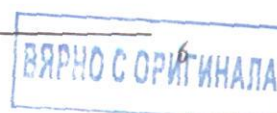
Валутата на представяне в настоящия финансов отчет също е българския лев. Ако не посочено друго, финансовият отчет е изготвен и представен в хиляди лева.

2.5. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката.

Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в отчета за приходи и разходи за съответния период.

Паричните позиции в чуждестранна валута Към 31 декември 2008 година са оценени в настоящия финансов отчет по заключителния курс на БНБ.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

2.6. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от ръководството на дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

2.7. Сравнителни данни

Дружеството е създадено през 2007 година и сравнителните данни представят резултатите от дейността за 4-то тримесечие на 2007 година.

2.8. Управление на финансовите рискове

Фактори на финансовите рискове

Дейността на дружеството е изложена на някои финансови рискове, включващи ефектите от промяната на валутните курсове, лихвените проценти по търговските и инвестиционните кредити.

2.8.1. Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, поради това, че има задължения по кредити, които са деноминирани в чуждестранна валута. Дружеството не използва специални финансови инструменти за хеджиране на този риск и не е защитено от неблагоприятна промяна на курса на долара към българския лев. Основните сделки, осъществявани от дружеството са деноминирани в български лева и във евро. Българският лев е привързан към еврото, поради което не съществуват валутни рискове при осъществяване на сделки в евро.

2.8.2. Лихвен риск

Лихвеният риск представлява риска от колебание в размера на задълженията по заемите на дружеството, дължащо се на изменението на пазарните лихвени проценти.

През 2007 година Дружеството е емитирало три годишен необезпечен облигационен заем в евро. Лихвата по заема е с фиксирани проценти по непогасената част от главницата, поради което не е изложено на съществен лихвен риск.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

2.8.3. Ликвидност

Ръководството на дружеството поддържа достатъчно свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените с доставчиците и другите му кредитори срокове.

3. Дефиниция и оценка на елементите на финансовия отчет

3.1. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на капитал в друго предприятие. Финансовите активи и пасиви се признават в счетоводния баланс, когато дружеството стане страна в договорните условия на съответния финансов инструмент, породил този актив или пасив. При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви). Дейността на дружеството не предполага наличието на разнообразни финансови инструменти. Основните финансови инструменти на дружеството се състоят от изброените по-долу.

3.1.1 Финансови активи на разположение за продажба

След първоначалното им признаване финансовите активи на разположение за продажба се оценяват по справедлива стойност към датата на изготвяне на финансовите отчети като всяка разлика до тази стойност се признава в капитала. При последваща продажба или обезценка, акумулираните разлики от корекциите до справедливата стойност се признават в отчета за доходите като приход (разход) от операции с финансови инструменти.

3.1.2. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания са отразени по тяхната номинална стойност, намалена с необходимите загуби от обезценка и несъбираемост. Загубите се определят на база преглед на салдата в края на отчетния период.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

3.1.3. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти в лева са оценени по номиналната им стойност, а паричните средства в чуждестранна валута - по заключителния курс на БНБ Към 31 декември 2008 година. За целите на съставянето на отчета за паричните потоци парите и паричните еквиваленти са представени като неблокирани пари в банки и каса.

3.1.4. Задължения по заеми

Заемите се отчитат първоначално по цена на придобиване, представляваща справедливата стойност на получените еквиваленти, нетно от разходите свързани с издаването на заема. Последващо след първоначалното им признаване заемите се оценяват по амортизирана стойност чрез прилагане на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност се изчислява като се вземат предвид всички разходи по издаването и всички отстъпки или премии при уреждането. Печалбите и загубите се признават в нетната печалба или загуба когато задълженията се отпишат или обезценят, също както и чрез амортизацията им.

3.2. Задължения към доставчици, други текущи задължения и получени аванси

Търговските и другите задължения в лева са оценени по стойността на тяхното възникване, а тези в чуждестранна валута по заключителния курс на БНБ Към 31 декември 2008 година.

3.3. Основен капитал

Основният капитал на дружеството е представен по неговата номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация.

3.4. Признаване на приходите и разходите

Приходите от продажбите и разходите за дейността са начислявани в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на изискването за причинна и следствена връзка между тях.

Приходите и разходите за лихви се начисляват текущо, на база на ефективния лихвен процент и сумата на вземането или задължението, за което се отнасят.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Към 31 декември 2008

(продължение)

3.5. Разходи по заеми

Разходи по заеми са лихвите и други разходи, понесени от дружеството във връзка с привличането на заемен капитал. Те се признават текущо в отчета за приходите и разходите в момента на възникването им.

3.6. Разходи за данъци върху печалбата

Разходът за данъкът върху печалбата представлява сумата от текущия данък върху печалбата и данъчния ефект върху временните данъчни разлики. Текущият данък върху печалбата се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага данъчната ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовия отчет. Отсрочените данъчни активи и/или пасиви са сумите на (възстановимите)/ дължимите данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на (намаляемите)/облагаемите временни данъчни разлики.

Временните данъчни разлики се установяват при сравнение на отчетната стойност на един актив или пасив, представени в счетоводния баланс и неговата данъчна основа, получена при прилагане на данъчните правила. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия метод на задълженията. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват и се признават за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Ефектът от признаването на отсрочените данъчни активи и/или пасиви се отразява там, където е представен ефектът от самото събитие, което ги е породило. За събития, които засягат отчета за приходите и разходите ефектът от отсрочените данъчни активи и пасиви е признат също в отчета за приходите и разходите. За събития, които са отчетени първоначално в капитала (преоценъчния резерв) и отсрочените данъчни активи и пасиви са признати за сметка на капитала.

В счетоводния баланс отсрочените данъчни активи и/или пасиви се представят компенсирано, тъй като подлежат на единен режим на облагане.

Данъчната ставка приложима за 2007 година е 10 % върху облагаемата печалба. Данъчна ставка за 2008 година остава в размер на 10 %.



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

4. Дълготрайни материални активи

	Транспортни средства хил.лв	Компютърна техника хил.лв	Стопански инвентар хил.лв	Общо хил.лв
Отчетна стойност				
Салдо на 01/01/2008	-	-	-	-
Придобити през годината	284	12	19	315
Салдо на 31/12/2008				
Амортизации				
Салдо на 01/01/2008	-	-	-	-
Начислени през годината	31	3	1	35
Салдо на 31/12/2008	31	3	1	35
Балансова стойност 31/12/2008	253	9	18	280

5. Дългосрочни вземания по лихвени заеми

В края на 2007 година дружеството е предоставило дългосрочен кредит с инвестиционна цел на дъщерното си дружество ЕПЪЛ ГАРДЪН ЕАД (с предишно наименование НЮКО ВАРНА ЕООД). Заемът е в размер на 9 млн. евро и е предоставен за закупуване на урегулирани поземлени имоти и изграждане на комплекс със смесено предназначение в гр. Варна. Лихвите по кредита се определят на годишна база съгласно договор и са в размер на 15 %. Крайният срок за погасяване на кредита е месец декември 2010 година.

6. Акции и дялове в дъщерни предприятия

Дъщерните дружества на Адамант Капитал АД са както следва:

6.1 Дългосрочни

Дъщерно дружество	Предмет на дейност	Инвестиции		Инвестиции	
		31/12/2008 хил.лева	Дял в %	31/12/2007 хил.лева	Дял в %
Адамант Кепитъл	Инвестиционен посредник				
Партньърс АД	лицензиран от КФН	180	60%	-	-
Карбосинерджи АД	Инвестиционно управление	19	80%	-	-
Варна Уан ЕООД	Управление на недвижими имоти	5	100%	-	-
Кънстракшън Уан ЕООД	Управление на проекти	200	100%	-	-



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

6.2 Краткосрочни

Дъщерно дружество	Предмет на дейност	Инвестиции		Инвестиции	
		31/12/2008 хил.лева	Дял в %	31/12/2007 хил.лева	Дял в %
Епъл Гардън АД	Реализация на проект в областта на недвижимите имоти в град Варна	3,911	80%	4,794	100%

Към 31 декември 2008 и 2007 Дружеството е преценило дяловете си в Епъл Гардън АД, като разликата до оценената стойност е отчетена като преоценъчен резерв.

Инвестициите в другите дъщерни дружества са представени по тяхната цена на придобиване.

7. Вземания и предоставени аванси

Посочените вземания основно се състоят от начисления за лихви по предоставен заем на дъщерно дружество (виж т.5) и вземания по продажби с матуритет до 30 дни.

8. Парични средства

	31/12/2008 хил. лв.	31/12/2007 хил. лв.
Парични средства в чуждестранна валута	2,816	579
Парични средства в лева	99	11
Общо	2,915	590

9. Основен капитал

Основният капитал е предоставен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. Капиталът в размер на 50 хил. лева е разпределен в 50,000 броя налични поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка една от тях.

Разпределението на капитала е както следва:

Акционер	31/12/2008	31/12/2007
Грийн Финанс ЕООД	75%	25%
Одесос Консулт ЕООД	25%	25%
	100%	100%



ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ**Към 31 декември 2008****(продължение)**

През 2009 акционерите на Дружеството взеха следните решения:

- Основният капитал на Дружеството да се увеличи с 300,000 хил. лева (триста хиляди) лева
- Увеличението на капитала да се извърши чрез парични вноски от акционерите

В резултат на извършеното увеличение към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет регистрирания капитал е разпределен както следва:

Акционер	17/03/2009
Грийн Финанс ЕООД	50%
Одесос Консулт ЕООД	50%
	100%

10. Преоценъчен резерв

Резервът от преценка на финансовите активи на разположение за продажба към 31 декември 2008 и 2007 е формиран от преценка на притежаваните дялове на Епъл Гардън АД по тяхната справедлива стойност, определена на базата на доклади на лицензирани независими оценители.

11. Текущи пасиви

	31/12/2008 хил. лв.	31/12/2007 хил. лв.
Лихви облигационен заем	2,765	125
Задължения към бюджета	117	-
Други задължения	249	-
Общо	3,131	125

Задълженията за лихви по облигационен заем са погасени на 6/01/2009 година.
Задълженията към бюджета включват дължимия за м. Декември 2008 Данък върху добавената стойност и Данък върху печалбата.

12. Нетекущи пасиви

	31/12/2008 хил. лв.	31/12/2007 хил. лв.
Облигационен заем	17,602	17,602
Задължения по договори за лизинг	133	-
Други задължения	15	197
Общо	17,750	17,799

Годишен финансов отчет
31 декември 2008



[Handwritten signature]

13
ВЯРНО С ОРИГИНАЛА

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ
Към 31 декември 2008
(продължение)

През 2007 година дружеството емитира три годишен необезпечен облигационен заем в размер на 9 000 000 евро при годишна лихва 15%, еднократно плащане на лихвата през всяка година и еднократно изплащане на главницата при падежа на облигациите.

13. Данъчно облагане

Съгласно действащото към момента на съставяне на настоящия финансов отчет данъчно законодателство, се прилага единна данъчна ставка за определяне на корпоративния данък върху печалбата в размер на 10%.

14. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

По извършените през годината сделки със свързани лица няма необичайни условия и отклонения от пазарните цени.

Изпълнителен директор:
Иван Желев

Съставител:
Илияна Найденова

17 март 2009

