

Витоша Гардънс ЕООД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

Витоша Гардънс Лимитид ЕООД

Финансов отчет
За годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Д-р Румен Петков Петков

Витоша Гардънс ЕООД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

Отчет за доходите

За годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

В хил. лева

	Бележки	1 януари – 31 декември 2008	1 януари – 31 декември 2007
Приходи		8	-
Външни услуги	1	(609)	(319)
Амортизация	5	(12)	(13)
Други разходи	2	(81)	(119)
Загуба от дейността		(694)	(451)
Приходи от лихви		3	-
Финансови разходи	3	(13)	(10)
Загуба преди данъци		(704)	(461)
Данъчно облагане	4	-	-
Нетна загуба за периода		(704)	(461)

Отчетът за доходите следва да се разглежда заедно с бележките и формира неразделна част от финансовия отчет на страници 5 до 16.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Азб - Румен Ризов Ризов

Витоша Гардънс ЕООД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

Баланс
 към 31 декември 2008 г.

<i>В хил. лева</i>	Бележка	31 декември 2008	31 декември 2007
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения	5	35	47
Текущи активи			
Материални запаси	6	20 250	10 190
Търговски и други вземания	7	1 615	2 278
Отсрочени финансови разходи	8	260	334
Парични средства и парични еквиваленти	9	634	1 206
Общо активи		22 794	14 055
Собствен капитал и пасиви			
Капитал и резерви			
Основен капитал	10	500	500
Неразпределена печалба		(625)	(164)
Загуба за периода		(704)	(461)
		(829)	(125)
Нетекущи пасиви			
Банков заем	11	11 981	3 822
		11 981	3 822
Текущи пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства от свързани лица	11	9 498	8 867
Търговски и други задължения	12	2 144	1 491
Данъци за внасяне		-	-
Общо собствен капитал и пасиви		11 642	10 358
		22 794	14 055

Балансът следва да се разглежда заедно с бележките и формира неразделна част от финансовия отчет на страници 5 до 16.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Agb Румен Николов Николов

Витоша Гардънс ЕООД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

Отчет за паричните потоци
За годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

	Бележки	31 декември 2008	31 декември 2007
<i>В хил. лева</i>			
<i>Парични потоци от оперативна дейност</i>			
Печалба/(Загуба) преди данък		(704)	(461)
Корекции за:			
Амортизация	5	12	12
Загуба от продажба на оборудване		-	2
Загуба от дейността преди промени в оборотния капитал		(692)	(447)
Увеличение на материалните запаси	6	(10 060)	(4 790)
Увеличение на търговските и други вземания	7	663	(2 228)
Увеличение в търговските и други задължения	12	653	1 324
Платени лихви		-	(43)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(8 744)	(6 184)
Плащания за придобиване на нетекущи активи		-	-
Постъпления от продажба на оборудване		-	19
Нетен паричен поток, използван в инвестиционна дейност		-	19
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
Увеличение на засми и привлечени средства	11	8 159	6 865
Начислени лихви	11	631	522
Отсрочени финансови разходи	8	74	(334)
Постъпления от емитиране на дялов капитал	10	-	-
Нетни парични потоци, използвани във финансова дейност		8 864	7 053
Увеличение / (намаление) на парични средства и парични еквиваленти		(572)	888
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода		1 206	318
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	8	634	1 206

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките и формира неразделна част от финансовия отчет на страници 5 до 16.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Алб Румен Николов Николов

Витоша Гардънс ЕООД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

Отчет за промените в собствения капитал
За годината, завършваща на 31 декември 2008 г.

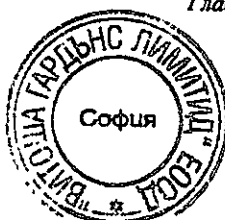
	Бележки	Основен капитал	Натрупани загуби	Общо собствен капитал
Към 01 януари 2007		500	(164)	336
Загуба за периода		-	(461)	(461)
31 декември 2007 г.		500	(625)	(125)
Към 01 януари 2008 г.		500	(625)	(125)
Загуба за периода		-	(704)	(704)
31 декември 2008 г.	9	500	(1329)	(829)

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките и формира неразделна част от финансовия отчет на страници 5 до 16.

Финансовият отчет е одобрен на 12 февруари 2009 г. от:


Шимон Бен Хамо
Изпълнителен директор


Антоанета Полова
Главен счетоводител



**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Агб. Румен Стефанов Стефанов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

СЪЩЕСТВЕНА СЧЕТОВОДНА ПОЛИТИКА

(а) Изявление за съответствие и база за изготвяне

Витоша Гардънс Лимитид ЕООД ("Витоша Гардънс" или "Дружеството") е българско дружество с ограничена отговорност, учредено в София, България, на 23 март 2006 г. Единоличният собственик на Дружеството е АФИ Юрп Н.В. (AFI Europe N.V.), Холандия, дружество, регистрирано съгласно законодателството на Холандия. Крайната компания-майка е Африка Израел Инвестмънтс Лтд. (Africa Israel Investments Ltd), Израел. Основните дейности на Витоша Гардънс включват:

- строителство, възстановяване и интериорен дизайн,
- търговия с недвижими имоти,
- откриване и управление на хотели, търговски центрове, ресторанти и офис сгради,
- търговско представителство на български и чуждестранни юридически или физически лица, и,
- маркетингови дейности в областта на недвижимите имоти.

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейската комисия.

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена. Финансовият отчет е изготвен в лева и всички стойности са закръглени до най-близките хиляди лева (хил. лева), освен ако не е упоменато друго.

Счетоводната политика се прилага последователно към резултатите, другите печалби и загуби, активите, пасивите и паричните потоци на предприятията, включени в комбинираната финансова информация.

Изготвянето на финансовия отчет на база МСФО налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху прилагането на политиката и върху стойността на отчетените активи и пасиви, приходи и разходи за периода. Приблизителните оценки и свързаните с тях предположения се базират върху исторически опит и редица други фактори, които ръководството счита за обосновани при конкретната ситуация, резултатите от които формират базата за изготвяне на преценки относно балансовите стойности на активите и пасивите, които не се виждат веднага от други източници. Действителните резултати могат да се различават от тези приблизителни оценки.

Приблизителните оценки и предположения са обект на годишен преглед. Корекциите в счетоводните приблизителни оценки се признават в периода, в който е била направена корекцията на приблизителната оценка, ако тя засяга само този период, или в периода на корекцията и бъдещи периоди, ако корекцията засяга както текущия, така и бъдещите периоди.

Действащо предприятие

Финансовият отчет е изготвен на база на принципа на действащото предприятие, при прилагане на счетоводно отчитане на база начисляване и без да се променя приетата счетоводна политика за отчетния период. Валидността на принципа за действащо предприятие зависи от активната финансова подкрепа на собствениците.

(а) Чуждестранна валута

(i) Функционална валута и валута на представяне

Дружеството води първичната си счетоводна документация в български лева (лв.). Този финансов отчет е изчислен в лева за целите на отчетността.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Д-р Румен Николов Николов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(а) Чуждестранни валути (продължение)

Превръщане в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отразяват в лева по обменния курс на датата на сделката. Паричните и непаричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути към датата на баланса се посочват в лева по обменния курс на тази дата, като всички курсови разлики се признават в отчета за доходите.

(iii) *Преизчисляване на финансовия отчет в евро*

Активите и пасивите се преизчисляват в евро по обменния курс на датата на баланса. Приходите и разходите се преизчисляват в евро по обменните курсове на датите на сделката.

Поради наличието на валутен борд в България през отчетния период, обменният курс на българския лев към еврото е фиксиран на 1.95583. Следователно, този курс е постоянен за целите на преизчисляването и поради това не възникват курсови разлики.

(б) Разходи по заеми

Разходите по заеми, директно свързани с придобиването, строителството или производството на активи, които отнемат значителен период от време, за да бъдат готови за тяхното използване по предназначение или продажба, се добавят към цената на придобиване на тези активи до момента, в който активите са готови по същество за тяхното използване по предназначение или продажба. Всички други разходи по заеми се изписват като разход в периода, в който са направени.

(в) Имоти, машини и съоръжения

(i) *Собствени активи*

Имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване за изградените по стопански начин активи включва стойността на материалите, прекия труд, първоначалната приблизителна оценка, където е уместно, на разходите за разглобяване и отстраняване на части от тях, и възстановяване на обекта, върху който са разположени, и съответната част от общопроизводствените разходи.

Когато части от имоти, машини и съоръжения имат различен полезен живот, те се осчетоводяват като отделни имоти, машини и съоръжения.

(ii) *Последващи разходи*

Дружеството признава в балансовата стойност на имотите, машините и съоръженията разходите за придобиване на заместваща част на съответния актив в момента, в който този разход е направен, ако е вероятно, че Дружеството ще получи бъдещите икономически ползи, съдържащи се в този актив, и ако разходът за придобиване на актива може да се измери надеждно. Всички останали разходи се признават в печалбата и загубата в момента, в който са направени.

(iii) *Амортизация*

Амортизацията се изчислява на база на линейния метод за срока на полезния живот на имотите, машините и съоръженията, и на основните компоненти, които се осчетоводяват отделно. Собствената земя не се амортизира. Очакваният полезен живот е както следва:

Хардуер	3 години
Офис оборудване	6.67 години
Превозни средства	6.67 години
Стопански инвентар	14 години

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Азб Румен Ристов Ристов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(г) Материални запаси

Материалните запаси включват имущество с цел продажба в обичайния ход на дейността или в процеса на строителство или разработване за тази продажба. Цената на придобиване (себестойността) на материалните запаси включва всички разходи по покупката, разходи за преобразуване и други разходи, направени за привеждането на материалните запаси до тяхното настоящо местоположение и състояние, включително разходите за привлечени (заемни) средства. Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване (себестойността) и нетната реализуема стойност при използването на формулата за средно-претеглената стойност.

(д) Финансови инструменти

Недеривативни финансови инструменти

Недеривативните финансови инструменти се състоят от инвестиции в собствен капитал и дългови ценни книжа, търговски и други вземания, парични средства и парични еквиваленти, заеми и привлечени средства, и търговски и други задължения.

Финансов инструмент се признава, ако Дружеството стане страна по договорните клаузи на инструмента. Финансовите активи се отписват, ако срокът на договорните права на Дружеството върху паричните потоци от финансовите активи изтече, или ако Дружеството прехвърли финансов актив на друго лице без да запазва контрола и по същество всички рискове и ползи от актива. Обичайните покупки и продажби на финансови активи се осчетоводяват към датата на търгуване, т.е. датата, на която Дружеството се ангажира да купи или продаде актива. Финансовите пасиви се отписват, когато срокът на задълженията на Дружеството, посочени в договора, изтече или бъдат изпълнени, или анулирани.

Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и паричните еквиваленти включват парични салда и депозити на виждане. Банковите овърдрафти, които подлежат на изплащане при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните средства на Дружеството, се включват като компонент на паричните средства и паричните еквиваленти за целите на отчета на паричните потоци.

Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните вземания се отчитат по номинална стойност.

Лихвоносни заеми

Лихвоносните заеми се признават първоначално по стойността на полученото, намалена с пряко свързаните разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвоносните заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всякакви разлики между стойността на придобиване и стойността на връщане се признават в отчета за доходите за срока на привлечените средства на база ефективна лихва.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Задълженията с краткосрочен падеж се отчитат по номинална стойност.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА***Във Вумен Ликулов Вумен*

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(е) Обезценка

Балансовите стойности на активите на Дружеството, различни от инвестиционни имоти и активи по отсрочени данъци, се преглеждат към всяка дата на баланса, за да се определи дали са налице индикации за обезценка. Ако съществува някаква такава индикация се определя възстановимата сума на актива.

Загуба от обезценка се признава, когато балансовата стойност на актива или на обекта, генериращ парични потоци, превиши неговата възстановима стойност. Загубите от обезценка се признават в отчета за доходи.

Загубите от обезценка, признати във връзка с обекти, генериращи парични потоци, се разпределят първо за намаляване на балансовата стойност на репутацията, разпределена към свързаните обекти, генериращи парични потоци (група от обекти) и след това за намаляване на балансовата стойност на другите активи в обекта (група от обекти).

(i) Изчисляване на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като сегашната стойност на очакваните бъдещите парични потоци се дисконтира по първоначалния ефективен лихвен процент (т.е. ефективният лихвен процент, изчислен при първоначалното признаване на финансовите активи). Вземанията с кратък срок не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажбена цена и стойността им в употреба. При определянето на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци се дисконтират по дисконтов процент преди данъци, който отразява текущите пазарни оценки на стойността на парите във времето и рисковете, специфични за актива. За актив, който не създава предимно независими парични входящи потоци, възстановимата стойност се определя за обекта, генериращ парични потоци, към който принадлежи този актив.

(ii) Обратно проявление (реинтегриране) на обезценката

Загубата от обезценка на вземания се реинтегрира, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може да бъде обективно свързано със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка. Загубата от обезценка на репутация не се реинтегрира.

Във връзка с другите активи загубата от обезценка се реинтегрира, ако има промяна в приблизителните оценки, които са били използвани за определяне на възстановимата сума.

Загубата от обезценка се реинтегрира само до степен, в която балансовата стойност на актива не превишава балансовата стойност, която би била определена, нето от амортизацията, ако не беше призната загуба от обезценка.

(ж) Дялов капитал

Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност на датата на регистрацията.

(з) Данък върху доходите

Данъкът върху печалбата или загубата за годината включва текущ и отсрочен данък. Данъкът върху доходите се признава в отчета за доходите, освен до степен, в която е свързан с обекти, признати директно в собствения капитал, в който случай се признава в собствения капитал.

Текущият данък е очаквания данък за внасяне върху облагаемия доход за годината, при използване на данъчните ставки, които са приети или в значителна степен приети към датата на баланса, и всякакви корекции в данъка за внасяне от предходни години.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Алб. Румен Николов Николов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

(3) Данък върху доходите (продължение)

Отсроченият данък се признава по балансовия метод за всички временни разлики към датата на баланса, които възникват между балансовите стойности на активите и пасивите за целите на финансовата отчетност и балансовите стойности за целите на данъчното облагане. Следните временни разлики не се признават: непризната за данъчни цели репутация, първоначално признаване на активи или пасиви, които не засягат нито счетоводната, нито облагаемата печалба, и разлики, свързани с инвестиции в дъщерни дружества до степента, в която не е вероятно те да се проявят обратно в близко бъдеще. Сумата на признатия отсрочен данък се базира върху очаквания начин за реализиране или уреждане на балансовата стойност на активите и пасивите, при използване на данъчните ставки, приети или в значителна степен приети към датата на баланса.

Активът по отсрочени данъци се признава само до степента, в която е вероятно, че ще има бъдещи данъчни печалби, от които активът може да бъде възстановен. Активите по отсрочени данъци се намаляват до степента, в която вече не е вероятно, че ще бъде реализирана свързаната с него данъчна полза.

Допълнителните данъци върху доходите, които възникват от разпределението на дивиденди, се признават едновременно със задължението да се плати съответния дивидент.

1. Външни услуги

<i>В хил. лева</i>	1 януари - 31 декември 2008	1 януари - 31 декември 2007
Правни и данъчни услуги	(16)	(16)
Одит и счетоводни услуги	(31)	(63)
Префактурирани услуги от свързани лица	(299)	(150)
Маркетингови разходи	(241)	(85)
Други услуги	(22)	(5)
	<u>(609)</u>	<u>(319)</u>

2. Други разходи

<i>В хил. лева</i>	1 януари - 31 декември 2008	1 януари - 31 декември 2007
Други	(81)	(117)
Загуба от продажба на офис оборудване	-	(2)
	<u>(81)</u>	<u>(119)</u>

3. Финансови разходи

<i>В хил. лева</i>	1 януари - 31 декември 2008	1 януари - 31 декември 2007
Разходи за лихви	-	(3)
Такси и комисионни	(9)	-
Разлики от валутни курсове	(4)	(7)
	<u>(13)</u>	<u>(10)</u>

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Алб. Румен Петков Петков

Пояснителни бележки към финансовия отчет

4. Данък върху доходите

Дружеството приключва на загуба двете години 2007 и 2008 и поради това не плаща авансов данък върху доходите.

Във връзка със загубите, пренесени за бъдещи периоди, има непризнат актив по отсрочени данъци в размер на 83 хиляди лева.

5. Имоти, машини и съоръжения

В хил. лева	Мебели и стопански инвентар	Превозни средства	Офис оборудване	Хардуер	Общо
Отчетна стойност към 1 януари 2008 г.	2	46	-	13	61
Придобити/Отписани	-	-	-	-	-
Отчетна стойност към 31 декември 2008 г.	2	46	-	13	61
Натрупана амортизация към 1 януари 2008 г.	-	10	-	4	14
Амортизация за периода	-	7	-	5	12
Амортизация на отписаните	-	-	-	-	-
Натрупана амортизация към 31 декември 2008 г.	-	17	-	9	26
Балансова стойност към 01 януари 2008 г.	2	36	-	9	47
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	2	29	-	4	35

6. Материални запаси

В хил. лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Земя	4 890	4 890
Разходи за разработване на имоти	15 360	5 300
	20 250	10 190

На 4 април 2006 г. Витоша Гардънс сключва договор с Урбан 2000 ООД за покупката на урегулиран поземлен имот за 4 890 хиляди лева (2 500 хиляди евро). Разходите за разработване на имота включват разходи за привлечени (заемни) средства, които са капитализирани, в размер на 1 874 хиляди лева, разходи за такси на архитект в размер на 557 хиляди лева, такси за управление на Афи в размер на 725 хиляди лева и други разходи, пряко свързани с придобиването и разработването на имота в размер на 937 хиляди евро. Всички разходи за привлечени (заемни) средства, които са пряко свързани с придобиването на поземления имот, са капитализирани.

Строителството на сградите започва през м. август 2007 г. Капитализираните строителни работи са в размер на 11 267 хиляди лева.

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от цената на придобиване (себестойността) и нетната реализуема стойност.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Кръг. Румен Стефанов Стефанов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

7. Търговски и други вземания

В хил. лева	31 декември 2008	31 декември 2007
Вземане по ДДС	739	663
Вземания от клиенти и доставчици по аванси	838	1 572
Разходи за бъдещи периоди	32	33
Други вземания	6	10
	<u>1 615</u>	<u>2 278</u>

8. Отсрочени финансови разходи

Отсрочените финансови разходи включват банкова комисионна в размер на 0.75% за заем за финансиране от EFG Private Bank Luxembourg S.A. и други разходи, свързани с получаването на този заем, които са свързани с неусвоената част от заема. Те ще бъдат амортизирани и признати в стойността на строителството като част от финансовите разходи по заема, когато бъде усвоен.

9. Парични средства и парични еквиваленти

В хил. лева	31 декември 2008	31 декември 2007
(а) Парични средства в каса	-	-
(б) Разплащателни сметки		
В лева	626	5
В евро	8	1 201
	<u>634</u>	<u>1 206</u>

10. Дялов капитал

Към 31 декември 2008, регистрираният и изцяло внесен капитал е в размер на 500 хиляди лева (256 хиляди евро), разделен на 50 дяла, всеки с номинална стойност от 10 000 лева (5 113 евро). Дружеството е регистрирано на 23 март 2006 г. от Софийски градски съд. На 5 юли 2006 г. Африка Израел Интернешънъл Инвестмънтс Лтд (Africa Israel International Investments Ltd), Израел, продава дяловете си от Витоша Гардънс на АФИ Юрп Н.В. (AFI Europe N.V.), Холандия.

11. Лихвоносни заеми и привлечени средства

На 5 април 2006 г. е подписан договор за заем между Африка Израел (Източна Европа) Инвестмънтс Б.В. (Africa Israel (East Europe) Investments B.V.) и Витоша Гардънс. Африка Израел (Източна Европа) Инвестмънтс Б.В. отпуска необезпечен заем в размер на 2 651 хиляди евро (5 186 хиляди лева) за покупката на земя. Заемът е отпуснат за срок от една година и подлежи на автоматично подновяване на годишна база за срок от една година. Заемът се отчита по балансова стойност, тъй като се счита, че справедливата му стойност е много близка до неговата балансова стойност. На 28 май 2006 г. е сключен договор от им между Африка Израел Интернешънъл Инвестмънтс Б.В., Африка Израел Интернешънъл Пропъртис Лтд., Африка Израел (Източна Европа) Инвестмънтс Б.В. и АФИ Юрп Н.В., с което заемът на Витоша Гардънс е прехвърлен от Африка Израел (Източна Европа) Инвестмънтс Б.В. на АФИ Юрп Н.В. при същите условия. През 2007 г. Витоша Гардънс получава допълнителна сума от 1 555 хиляди евро при същите условия. През 2008г. няма получени нови траншове по заема.

Лихвата по заема е в размер на тримесечния EURIBOR плюс марж от 2%, която се добавя към главницата на тримесечна база. Към 31 декември 2008 г. лихва в размер на 631 хиляди лева е начислена и капитализирана към разходите за придобиване на земята.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Аб-Грегорио Леонов Леонов

Пояснителни бележки към финансовия отчет

Целта на заемите е покупка на недвижим имот и изграждане на жилищни сгради върху парцелите.

11. Лихвоносни заеми и привлечени средства (продължение)

На 1 август 2007 г. Витоша Гардънс Лимитид ЕООД сключва заем с EFG Bank в размер на 12 100 хиляди евро. Този заем ще бъде използван за финансиране строителството на проект, като срокът му е 48 месеца. Лихвеният процент за първите 2 години е тримесечния Euribor плюс 1.85%. След две години заемът става инвестиционен заем и лихвата се намалява до тримесечния Euribor плюс 1.65%. Към 31 декември 2008 г. салдото по заема е в размер на 12 053 хиляди лева (6 162 хиляди евро).

12. Търговски и други задължения

<i>В хил. лева</i>	31 декември 2008	31 декември 2007
Търговски задължения	1 940	1 225
Задължения към свързани лица	204	266
	<u>2 144</u>	<u>1 491</u>

13. Сделки със свързани лица

Свързано лице	Вид връзка	Сделки през периода	Описание на сделките	Салдо на 31 декември 2008 г.
АФИ Юрп Н.В., Холандия	Съдружник	631	Начислени лихви	9 498
АФИ Юрп Н.В., Холандия	Съдружник	-	Надплатена сума за капиталова вноска	13
АФИ Юрп България ООД	Собственост на АФИ – Юрп Н.В.	575	Такса за управление	185
Малина Гардънс ЕООД	Собственост на АФИ – Юрп Н.В.	-	Префактурирани правни услуги	6

През 2008 г. не са плащани доходи на ключовия управленски персонал на Витоша Гардънс. Сделките между свързани лица са сключени по пазарни цени.

14. Финансови инструменти

Дружеството е изложено на следните рискове от използването на финансови инструменти:

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск

Тази пояснителна бележка дава информация за експозицията на Дружеството на всеки от горепосочените рискове, целите, политиката и процесите на Дружеството за измерване и управление на риска, и управлението на капитала от страна на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са направени навсякъде в този финансов отчет.

Ръководството носи цялостната отговорност за установяването и надзора върху рамката за управление на риска на Дружеството.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Азб Румен Ренков Ренков

Пояснителни бележки към финансовия отчет

14. Финансови инструменти (продължение)

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът от финансова загуба за Дружеството, ако клиент или контрагент по финансов инструмент не изпълни договорно задължение, и възниква основно от вземанията на Дружеството от клиенти и инвестиционни ценни книжа. Дружеството е стартиращо дружество, чиято основна цел за следващите години е строителството на жилищни сгради върху придобитата земя. Поради това, не се очаква Дружеството да бъде изложено на съществен кредитен риск в близко бъдеще.

Вземания

	2008	2007
Непросрочени	1 615	2 278
Просрочени 0-30 дни	-	-
Просрочени 31-120 дни	-	-
Над една година	-	-
	<u>1 615</u>	<u>2 278</u>

Тъй като всички вземания не са дължими, не е призната обезценка.

Балансовата стойност на вземанията е близка до тяхната справедлива стойност.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството няма да бъде в състояние да изпълни своите финансови задължения, когато станат дължими. Подходът на Дружеството при управлението на ликвидността е да гарантира, доколкото е възможно, че винаги ще разполага с достатъчна ликвидност, за да изпълни своите задължения, когато са дължими, както при обичайни ситуации, така и при ситуации под напрежение, без това да доведе до неприемливи загуби. Дружеството е сключило договори за заем със свързани лица.

Към 31.12.2008 г.

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	Под 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2 до 5 години	Над 5 години
Търговски задължения	1 940	1 940	1 940	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	204	204	204	-	-	-	-
Заем АФИ Юрп Н.В.	9 498	9 498	9 498	-	-	-	-
Заем EFG	11 981	12 053	-	12 053	-	-	-
	<u>23 623</u>	<u>23 695</u>	<u>11 642</u>	<u>12 053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Заемът от АФИ Юрп Н.В. е класифициран като платим в срок под 6 месеца, тъй като подлежи на погасяване при поискване.

Балансовата стойност на задълженията и заемите е близка до тяхната справедлива стойност.

Към 31.12.2007 г.

	Балансова стойност	Договорни парични потоци	Под 6 месеца	6-12 месеца	1-2 години	2 до 5 години	Над 5 години
Търговски задължения	1 225	1 225	1 225	-	-	-	-
Задължения към свързани лица	266	266	266	-	-	-	-
Заем EFG	3 822	4 328	127	127	4 074	-	-
Заем АФИ Юрп Н.В.	8 867	8 867	8 867	-	-	-	-
	<u>14 180</u>	<u>14 686</u>	<u>10 485</u>	<u>127</u>	<u>4 074</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Ал. Румен Келев

Пояснителни бележки към финансовия отчет

Балансовата стойност на задълженията и заемите е близка до тяхната справедлива стойност.

14. Финансови инструменти (продължение)**Пазарен риск**

Пазарният риск е рискът, че промени в пазарните цени, като например валутни курсове, лихвени проценти и цени, ще засегнат приходите на Дружеството или стойността на притежаваните от него финансови инструменти. Целта на управлението на пазарния риск е управлението и контрола върху експозицията на пазарен риск в рамките на приемливи параметри, като същевременно се оптимизира възвръщаемостта от риска.

(i) Валутен риск

Дружеството има ограничена експозиция на валутен риск. Валутата български лев е фиксирана към еврото в съотношение 1.95583 лева/евро.

Всички задължения и вземания към 31.12.2008 г. са в евро.

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения към свързани лица. Лихвените проценти по тези привлечени средства са базирани върху EURIBOR + предварително определен марж.

Управление на капитала

Политиката на ръководството е да поддържа стабилна капиталова база, за да запази доверието на инвеститора, кредитора и пазара, и да осигури бъдещото развитие, както и бизнеса. Ръководството контролира възвръщаемостта от капитала.

През периода Дружеството не е променило подхода към управлението на капитала.

Дружеството не е изложено на външно наложени изисквания към капитала.

15. Неотменими ангажименти и условни активи и пасиви

На 10 юли 2006 г. Витоша Гардънс сключва договор с Консултантска Инженерингова Група за всички консултантски услуги, свързани със строителния проект (построяването на жилищен апартаментен комплекс). Това включва консултантски услуги, свързани с всички строителни работи над и под земята, подземен плуven басейн, спа и фитнес център, паркинг в имота, включително координацията на свързването на елементите на техническата инфраструктура. Общата сума на подлежащите на плащане такси по този договор е 84 хиляди евро (165 хиляди лева).

На 07 март 2007 г. Витоша Гардънс ООД сключва договор с Галчев Инженеринг Груп АД за извършването на строителните работи по изграждането на комплекса до неговото въвеждане в употреба. Общата стойност на договора е 9 581 хиляди евро, платими на вноски при приключването на всеки от 20 етапа на работите. При сключването на договора е платен аванс в размер на 958 хиляди евро. Периодът за приключване на строителните работи е 18 месеца от предаването и приемането на строителния обект. Към 31 декември 2008 г. приключените работи от Галчев са в размер на 11 267 хиляди лева (5 761 хиляди евро), от които е приспаднал аванса от 759 хиляди лева (388 хиляди евро).

16. Събития след датата на баланса

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Agb Румен Симеонов Витоша

Пояснителни бележки към финансовия отчет

На 20 януари 2009г. е подписан анекс към договор за заем от EFG Bank за увеличаване на лихвеният процент с 1% пункт във връзка с промените пазарни условия. От тази дата лихвата се променя съответно 3-месечен юрибор + 2,85% за периода на проектното финансиране и 3-месечен юрибор + 2,65% за периода на инвестиционното финансиране.

17. Международни стандарти за финансово отчитане (МСФО) и Разяснения (КРМСФО), които не са в сила към датата на баланса

МСС 1 "Представяне на финансови отчети" (за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква всички промени в собствения капитал, възникващи от сделки със собственици в качеството им на собственици, да бъдат представяни отделно от промените в собствения капитал на не-собственици. Предприятието няма право да представя компоненти на изчерпателния доход в отчета за промените в собствения капитал. МСС 1 изисква приходите и разходите да се представят в един отчет (отчет за изчерпателния доход) или в два отчета (отделен отчет за доходите и отчет за изчерпателния доход) отделно от промените в собствения капитал на собствениците. Също така, стандартът изисква компонентите на останалия изчерпателен доход да бъдат отчитани в отчета за изчерпателния доход и общия изчерпателен доход да се представи във финансовия отчет. Дружеството трябва да прилага стандарта при изготвянето и представянето на финансови отчети в съответствие с МСФО за периода, завършващ на 31 декември 2009 г.

МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква, на базата на компонентите на Групата, оповестяване на информация за сегменти, която се преглежда от ръководството при вземането на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти, за които е налице независима финансова информация, прегледана от Главния отговорник за вземането на оперативни решения в Групата, за да оцени изпълнението на всеки сегмент и да разпредели ресурси към него. МСФО 8 се прилага към дружества, котиращи на борсата, и следователно не е приложим към Дружеството.

КРМСФО 11 МСФО 2 Транзакции с групови и собствени акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 Март 2007). Разяснението изисква споразумение за плащане, базирано на акции, в което дадено дружество получава стоки или услуги като възнаграждение за своите собствени капиталови инструменти, да бъде осчетоводено като транзакция за плащане, базирано на акции, уредено чрез акции, независимо как са получени необходимите капиталови инструменти. То също така предоставя насоки за това дали споразуменията за плащане, базирани на акции, при които на доставчиците на стоки или услуги на дадено дружество се предоставят капиталови инструменти на компанията - майка на дружеството, трябва да бъдат осчетоводявани като уредени чрез парични средства или уредени чрез акции във финансовия отчет на дружеството. Ръководството счита че КРМСФО 11 не се отнася за операциите на Дружеството, тъй като Дружеството не е сключвало договори за плащания на базата на акции.

Преработен МСС 23 Разходи по заеми (в сила от 1 януари 2009 г.). Преработеният стандарт ще изисква капитализирането на разходите по заеми, свързани с активи, които отнемат значителен период от време, за да бъдат готови за тяхното използване по предназначение или продажба. Този стандарт не се отнася до Дружеството, тъй като то все капитализира тези разходи по заеми.

КРМСФО 13 – Клиентски програми за лоялност засяга отчитането от предприятия, които оперират или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. КРМСФО 13 в сила от 1 юли 2008 г. и не е релевантно предвид дейностите извършвани от Дружеството.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Пояснителни бележки към финансовия отчет

Преработен МСФО 3 Бизнес комбинации и изменен МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети. Всички елементи на възнаграждението, прехвърлени от придобивания се оценяват и признават по справедлива стойност към датата на придобиване, включително възнагражденията под условие. МСФО 3 (2008) и МСС 27 (2008) са в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г., но ранното им прилагане е разрешено. Преработеният МСФО 3 и МСС 27 не са приложими по отношение на Дружеството, тъй като то няма дъщерни дружества.

**ВЯРНО С
ОРИГИНАЛА**

Ръч - Румен Кирков Влаков