

ЕС ПИ АЙ - 95АД
Финансов отчет
за годината, завършваща на 31 декември 2008,
с доклад на независимия одитор

СЪДЪРЖАНИЕ

1. ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
2. ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
3. ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
4. ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
5. СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
6. ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
7. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

ЗНАЧИМИ СЧЕТОВОДНИ ПОЛИТИКИ

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

Ес Пи Ай 95 АД
Годишен доклад за дейността

Цел на доклада

✓ Преглед на дейността на дружеството, който вярно и честно представя неговото състояние, развитие и рискове.

Обща информация съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

- ✓ Ес Пи Ай 95 АД е Дружество, учредено през 1996 година.
- ✓ Дружеството е със седалище и адрес на управление : гр. София, бул."България"
- ✓ Основната дейност на Ес Пи Ай 95 АД е покупка на недвижими имоти с цел продажба, строително предприемачество, проектиране вътрешно архитектурно строителство и др.

Резултати от дейността

	2008	2007
▪ Нетни приходи (в х. лв.)	9971	12517
▪ Нетна печалба (в х. лв.)	2276	6374
▪ Възвращаемост на капитала (ROE) (%)	28.68%	198.51%
▪ Възвращаемост на активите (ROA) (%)	56.90%	18.70%
▪ Финансова задлъжнялост(financial leverage percentage) (%)	56.87%	31.85%
▪ Доход на акция (в лева)	1.10	1.40
▪ Марж на печалбата(%)	22.83%	50.92%
▪ Показател за обръщаемост на ДМА (в лева)	2,492.75	6,258.50
▪ Коефициент на незабавна ликвидност (в лева)	0.365	0.010988013
▪ Коефициент на текуща ликвидност (в лева)	2.86	1.451961497
▪ Коефициент на бърза ликвидност (в лева)	2.76	1.451961497
▪ Съотношение дълг към собствен капитал (%)	113%	171%
▪ Възвращаемост на приходи %	50.92	50.92
▪ Инвестиции (в х. лв.)	143	457
▪ Общо активи (в х. лв.)	20089	17434
▪ Акционерен капитал (в х. лв)	800	50

Видно от изложените показатели Дружеството е реализирало висока нетна печалба през 2008 г., дължаща се на продажба на апартаменти (собствено строителство), находящи се в обект „Ваканционно селище, хотел и КОО ” -град Поморие, за който през м. декември 2008 г. бе получено Разрешение за ползване.

Състояние и развитие

Съгласно годишния план за дейността на Дружеството, продажбата на апартаменти и други обособени части от „Ваканционно селище, хотел и КОО ” - град Поморие ще продължи и през 2009 г. Ръководството няма притеснения относно продажбите, поради големия интерес на чуждестранни клиенти към атрактивния ни имот, представляващ затворен самостоятелен комплекс, с много добра инфраструктура, находящ се на първа линия на плажа в гр.Поморие, осигуряващ спокойствие и добра атмосфера.

Останалите обекти: хотел, магазини и ресторанти ще бъдат отдадени под наем, за което в момента се водят преговори с хотелска верига „Феста хотели” ЕАД и други потенциални клиенти, с цел подписване на дългосрочни договори за наем.

В резултат се очаква да бъдат реализирани необходимите приходи, които ще гарантират покриване на лихви и главници по кредитите на дружеството, както и реализирането на нови инвестиционни намерения.

„Ес Пи Ай-95” АД има задължение по инвестиционни кредити към ТБ „Инвестбанк” АД в размер на 3700 х.евро и 2000 х.лева и към Общинска банка в размер на 500 х.евро. Лихвените проценти на годишна база по кредитите към ТБ „Инвестбанк” АД са: усреднен ГЛП 11 % по кредита от 3700 х.евро и 8 % по кредита от 2000 х.лева, като и 8% по кредита към Общинска банка АД. През 2009 г. предстои издължаване на 90 х.евро главница по кредита от 3700 х.евро, съгласно погасителния план от договора за кредит, разпределена по 30 х.евро през месеците юли, август и септември.

Дружеството е предоставило временно свободни собствени средства под формата на заеми на „Феста холдинг” АД – 2292 х.лева и „Виа Понтика Поморие” ЕООД – 1100 х.лева, при годишен лихвен процент 8 %, което гарантира допълнителни приходи.

В следствие настъпилата световна финансова криза и спад в продажбата на имотите на пазара, „Ес Пи Ай-95” АД получи предложение от „Айбилд интернешънъл Ел Ел Си, в чиято полза през 2007 г. бе учредило право на строеж върху част от собствения си терен, да изкупи 40 бр. апартаменти, срещу техния дълг по договора за строителство. През м.03.2009 г. с нотариален акт дружеството придоби апартаментите от „Айбилд интернешънъл Ел Ел Си, за сметка на вземането си от тях в размер на 2659 хил.лева.

През 2008 г. „Ес Пи Ай-95” АД обжалва на инстанция ВАС размера на лихвите наложени по ревизионен акт от НАП Бургас през 2007 г.

Научноизследователска дейност

✓ Вероятно развитие на Дружеството в областта на научноизследователската и развойната дейност в обозримо бъдеще не се очаква.

Наличие на клонове на предприятието

✓ Дружеството няма клонове в страната и в чужбина.

Финансови инструменти и рискове

✓ Поради съществуващ риск от качествено извършване на СМР от изпълнителя на обект „Ваканционно селище, хотел и КОО ”, Дружеството е предвидило гаранции в размер на 5%, които биха били достатъчни за отстраняването на възникналите дефекти в рамките на 12 месеца след издаването на Акт обр. 16.

✓ Възможност от валутен риск за Дружеството не съществува на този етап, тъй като сделките се осъществяват в български лева или евро.

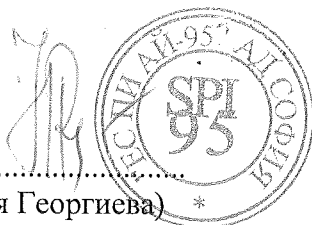
✓ Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти.

- ✓ Ликвиден риск за дружеството не съществува, тъй като на този етап разполага с достатъчно бързоликвидни активи, за да изпълни ежедневните си задължения.
- ✓ Лихвеният риск изразява възможността цената на капитала, който Дружеството използва за финансиране на дейността си, да се увеличи. Това до голяма степен е преодоляно – договорът за заем от ТБ „Инвестбанк“ АД в размер на 3700 хил.евро не е с фиксиран лихвен процент.

Информация по чл. 187 д. и чл. 247 от ТЗ

- ✓ През 2008 г. Дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове.
- ✓ Общата сума на изплатените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите за 2008 година възлиза на 7920 лева.
- ✓ Основната дейност на Дружеството се извършва от външни контрагенти, с което рискът от напускане на ключови служители е преодолян.
- ✓ Дружеството не е придобило и прехвърлило през годината собствени акции.

Изпълнителен директор:
(Наталия Георгиева) *



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
Ес Пи Ай 95 АД
София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Ес Пи Ай 95" АД („Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2008 г. и отчет за приходите и разходите, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики и другите пояснителни приложения..

Отговорност на ръководството за финансовите отчети

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за Финансови отчети за Малки и Средни Предприятия се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и 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 изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2008 г., както и резултатите от неговата дейност и паричните му потоци за годината, завършваща тогава в съответствие с Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Предприятия.

Доклади върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, ал. 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във годишния финансов отчет за годината завършваща на 31 декември 2008, изготвен в съответствие с Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Предприятия. Отговорността за изготвяне на Годишния доклад за дейността на Дружеството се носи от ръководството на Дружеството.

Тома Стоилов,
Регистриран одитор

Май 30, 2009

1164 София
Ул. Света гора 17



Official stamp of the Sofia Chamber of Auditors (Софияска палата на одиторите), No. 1456/2008, dated 05.12.2008.

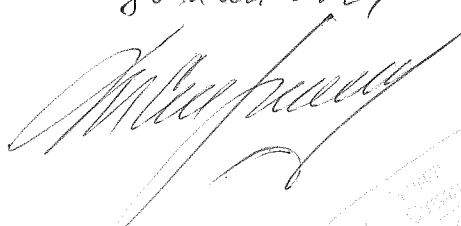
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ
 на "ЕС ПИ АЙ-95" АД
 към 31.12.2008

Наименование на разходите	Бележки	Сума (хил.лв.)		Наименование на приходите	Бележки	Сума (хил.лв.)	
		текуща година	предходна година			текуща година	предходна година
а		1	2	а		1	2
А. РАЗХОДИ				Б. ПРИХОДИ			
1. Намаление на запасите на продукция и незавършено производство			4 064	1. Нетни приходи от продажби, в т.ч.:		9 971	12 517
2. Разходи за суровини, материали и външни услуги, в т.ч.:		6 743	82	а) продукция		9 971	12 517
а) суровини и материали		12	3	б) стоки			
б) външни услуги	4	6 731	79	в) услуги			
3. Разходи за персонала, в т.ч.:		9	7	2. Увеличение на запасите от продукция и незавършено производство		238	
а) разходи за възнаграждения		8	6	3. Разходи за придобиване на активи по стопански начин			
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		1	1	4. Други приходи от дейността, в т.ч.:	3	296	
- осигуровки, свързани с пенсии				- приходи от финансиране			
4. Разходи за амортизации и обезценка, в т.ч.:		1	1	Общо приходи от оперативната дейност (1+2+3+4+5)		10 505	12 517
а) разходи за амортизация и обезценка на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:		1	1	5. Приходи от участия в дъщерни, асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:			
- разходи за амортизации		1	1	- приходи от участия в предприятия от група			
- разходи за обезценка				6. Приходи от други инвестиции и заеми, признати като нетекущи активи, в т.ч.:			
б) разходи за обезценка на текущи активи				- приходи от предприятия от група			
5. Други разходи, в т.ч.:	5	345	537	7. Други лихви и финансови приходи, в т.ч.:		335	1
а) балансова стойност на продадените активи			296	а) приходи от предприятия от група			
б) провизии				б) положителни разлики от операции с финансови активи			
Общо разходи за оперативната дейност (1+2+3+4+5)		7 098	4 691	в) положителни разлики от промяна на валутни курсове			
6. Разходи за обезценка на финансови активи, включително инвестициите, признати като текущи активи, в т.ч.:			4	Общо финансови приходи (5+6+7)	6	335	1
- отрицателни разлики от промяна на валутни курсове			4				
7. Разходи за лихви и други финансови разходи, в т.ч.:		1 243	732				
а) разходи, свързани с предприятия от групата							
б) отрицателни разлики от операции с финансови активи		363					
Общо финансови разходи (6+7)	6	1 243	736				
8. ПЕЧАЛБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ		2 499	7 091	8. ЗАГУБА ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ			
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
ОБЩО РАЗХОДИ (1+2+3+4+5+6+7+9)		8 341	5 427	ОБЩО ПРИХОДИ (1+2+3+4+5+6+7+9)		10 840	12 518
10. СЧЕТОВОДНА ПЕЧАЛБА		2 499	7 091	10. СЧЕТОВОДНА ЗАГУБА		-	-
11. Разходи за данъци от печалбата	7	223	717				
12. Други данъци, алтернативни на корпоративния		223	717				
13. ПЕЧАЛБА (10-11-12)		2 276	6 374	11. ЗАГУБА		-	-
ВСИЧКО		10 840	12 518	ВСИЧКО		10 840	12 518

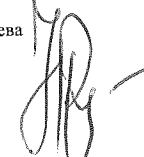
Дата: 28.2.2009

Съставител: Наталия Георгиева

Ръководител: Наталия Георгиева

80 май 2009






СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
на "ЕС ПИ АЙ-95" АД
към 31.12.2008

АКТИВ

ПАСИВ

Раздели, групи, статии	Бележки	Сума (хил. лв.)		Раздели, групи, статии	Бележки	Сума (хил. лв.)	
		Текуща година	Преходна година			Текуща година	Преходна година
а		1	2	а		1	2
А. ЗАПИСАН, НО НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				І. Записан капитал		800	50
І. Нематериални активи				ІІ. Премии от емисии		-	-
1. Продукти от развойна дейност		-	-	ІІІ. Резерв от последващи оценки		-	-
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни права и активи		1	1	ІV. Резерви		-	-
3. Търговска репутация		-	-	1. Законови резерви		-	-
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане		-	-	2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции		-	-
Общо за група І:		1	1	3. Резерв съгласно учредителен акт		-	-
ІІ. Дълготрайни материални активи				4. Други резерви		6 372	22
1. Земи и сгради в т.ч.:		727	-	Общо за група ІV:		6 372	22
- земи		296	-	ІV. Непризнана печалба (загуба) от минали години		-	304
- сгради		431	-	- Неразпределена печалба		-	(328)
2. Машини, производствено оборудване и апаратура		-	-	- Непокрита загуба		-	-
3. Съоръжения и други		-	1	Общо за група V:		-	(24)
4. Предоставени аванси и материални активи в процес на изграждане		6	1 264	VI. Текуща печалба (загуба)		2 276	6 374
Общо за група ІІ:	8	733	1 265	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А":	12	9 448	6 422
ІІІ. Дългосрочни финансови активи				Б. ПРОВИЗНИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
1. Акции и дялове в предприятия от групата		-	-	1. Провизии за пенсии и други подобни задължения		-	-
2. Предоставени заеми на предприятия от групата		-	-	2. Провизии за данъци, в т.ч.:		-	-
3. Акции и дялове в асоциирани и смесени предприятия		-	-	- отсрочени данъци		-	-
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия		-	-	3. Други провизии и сходни задължения		-	-
5. Инвестиционни имоти	9	11 717	179	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":		-	-
6. Други заеми		-	-	В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
7. Изкупени собствени акции		-	-	1. Облигационни заеми с отделно посочване на конвертируемите, в т.ч.:		-	-
номинална стойност хил. лева,		11 717	179	до 1 година		-	-
Общо за група ІІІ:		11 717	179	над 1 година		-	-
ІV. Отсрочени данъци		-	-	2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч.:	13	8 149	9 800
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б":		12 451	1 445	до 1 година		8 149	9 800
В. ТЕКУЩИ АКТИВИ				над 1 година		-	-
І. Материални запаси				3. Получени аванси, в т.ч.:		266	-
1. Суровини и материали		-	-	до 1 година		266	-
2. Незавършено производство		-	-	над 1 година		-	-
3. Продукция и стоки, в т.ч.:		272	-	4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		977	180
- продукция		272	-	до 1 година		977	180
- стоки		-	-	над 1 година		-	-
4. Предоставени аванси		272	-	5. Задължения по полици, в т.ч.:		-	-
Общо за група І:		272	-	до 1 година		-	-
ІІ. Вземания				над 1 година		-	-
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:		2 262	14 696	6. Задължения към предприятия от групата, в т.ч.:		-	-
над 1 година		-	-	до 1 година		-	-
2. Вземания от предприятия от групата, в т.ч.:		-	-	над 1 година		-	-
над 1 година		-	-	7. Задължения свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		-	-
3. Вземания, свързани с асоциирани и смесени предприятия, в т.ч.:		-	-	до 1 година		-	-
над 1 година		-	-	над 1 година		-	-
4. Други вземания, в т.ч.:	10	3 978	715	8. Други задължения, в т.ч.:	14	1 249	1 032
над 1 година		-	-	до 1 година		1 249	1 032
Общо за група ІІ:		6 240	15 411	над 1 година		-	-
ІІІ. Инвестиции				- към персони		-	-
1. Акции и дялове в предприятия от групата		-	3	до 1 година		-	-
2. Изкупени собствени акции		-	-	над 1 година		-	-
номинална стойност хил. лева,		-	-	- осигурителни задължения		-	-
3. Други инвестиции	11	143	454	до 1 година		-	-
Общо за група ІІІ:		143	457	над 1 година		191	-
ІV. Парични средства, в т.ч.:		975	121	- данъчни задължения		191	-
- в брой		1	-	до 1 година		-	-
- в безсрочни сметки (депозити)		974	121	над 1 година		-	-
Общо за група ІV:		975	121	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В", в т.ч.		10 641	11 012
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В":		7 630	15 989	до 1 година		10 641	11 012
Г. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ		8		над 1 година		-	-
				Г. ФИНАНСИРАНИЯ И ПРИХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ, в т.ч.:		-	-
				- финансираня		-	-
				- приходи за бъдещи периоди		-	-
СУМА НА АКТИВА (А+Б+В+Г)		20 089	17 434	СУМА НА ПАСИВА (А+Б+В)		20 089	17 434

Дата: 28.2.2009

Съставител: Наталия Георгиева

Ръководител: Наталия Георгиева

30 май 2009
Михаил
1512 Като
Счетовод
Михаил Георгиев



"ЕС ПИ АЙ-95" АД

Съставител (предприятие)

ГР.София, бул.България № 83-а

Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: 103051264

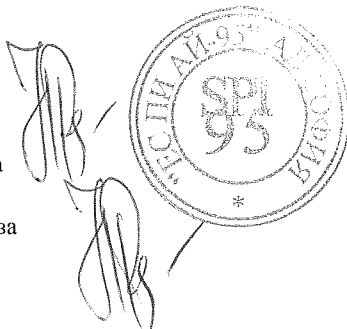
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на "ЕС ПИ АЙ-95" АД
към 31.12.2008

Наименование на паричните потоци	Бележки	Текуща Година	Предходна година
Паричен поток от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		20 509	1 966
Плащания на доставчици		(3 495)	(9 908)
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		(11)	(8)
Курсови разлики		(2)	
Възстановено ДДС		1 505	5
Платени данъци (без данъци върху печалбата)		(83)	(308)
Платени данъци върху печалбата		(849)	
Получени лихви		2	
Платени лихви		(877)	
Платени банкови такси, комисионни и други подобни			(622)
Други постъпления			
Други плащания			(8)
Паричен поток от оперативната дейност		16 699	(8 883)
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Покупки на дълготрайни активи		(11 975)	
Постъпления от продажба на дълготрайни активи		-	
Предоставени заеми		(5 850)	
Възстановени /платени/ предоставени заеми, в т.ч. по фин.лизинг		2 458	(382)
Получени лихви по предоставени заеми		246	(453)
Покупки на инвестиции			
Постъпления от продажби на инвестиции		94	
Получени дивиденди от инвестиции			
Паричен поток от (използван в) инвестиционната дейност		(15 027)	(835)
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от емисия на регистриран капитал		750	
Изплатени дивиденди		-	
Получени заеми		8 211	9 779
Изплатени заеми		(9 779)	
Изплатени лихви			
Плащания по договори за финансов лизинг			
Платени лихви и такси по заеми с инвестиционно предназначение			
Паричен поток от финансовата дейност		(818)	9 779
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		854	61
Парични средства на 1 януари		121	60
Парични средства на 31 декември		975	121

Дата: 28.2.2009

Съставител: Наталия Георгиева

Ръководител: Наталия Георгиева



30 май 2009

"ЕС ПИ АЙ-95" АД
 Съставител (предприятие)
 гр. София, бул. България № 83-а
 Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: 103051264

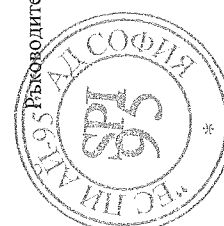
ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

на "ЕС ПИ АЙ-95" АД
 към 31.12.2008

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	Бележка	Записан капитал	Премии от емисии	Резерв от последващи оценки на активи и пасиви	Резерви					Финансов резултат		Текуща печалба/(загуба)	Общо собствен капитал
					Законови	Резерв, свързан с изкупени собствени акции	Резерви съгласно учредителния акт	Други резерви	Неразпределена печалба	Непокрита загуба			
a		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
1. Салдо в началото на отчетния период		50					22	6 678	(328)			6 422	
2. Промени в счетоводната политика												-	
3. Грешки												-	
4. Салдо след промени в счетоводната политика и грешки		50	-	-	-	-	22	6 678	(328)	-		6 422	
5. Изменения за сметка на собствениците, в т.ч.:												-	
- увеличение		750										750	
- намаление												-	
6. Финансов резултат за текущия период											2 276	2 276	
7. Разпределения на печалбата, в т.ч.:							6 350	(6 350)				-	
- за дивиденди												-	
8. Покриване на загуба								(328)	328			-	
9. Последващи оценки на активи и пасиви												-	
- увеличение												-	
- намаление												-	
10. Други изменения в собствения капитал												-	
11. Салдо към края на отчетния период		800	-	-	-	-	6 372	-	-	2 276		9 448	
12. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина												-	
Собствен капитал към края на отчетния период		800	-	-	-	-	6 372	-	-	2 276		9 448	

Дата: 28.2.2009
 30 май 2009
 Съставител: Наталия Георгиева
 Проверодител: Наталия Георгиева



1. Обща информация

“Ес Пи Ай - 95” АД (Дружеството) е регистрирано по фирмено дело 2038/1996 на Варненския Окръжен Съд. През 2004 година Дружеството е сменило своето седалище от гр. Варна в гр. Поморие, ул. “Ахелой” № 8, което обстоятелство е вписано от Бургаския окръжен съд под фирмено дело 1438/2004 година.
През 2007 г. Дружеството е сменило отново своето седалище от гр. Поморие в град София, бул.”България „, №83 А, под фирмено дело 17871/2007 г.

Основната дейност на “Ес Пи Ай - 95” АД е покупка на недвижими имоти с цел продажба, строително предприемачество, проектиране, вътрешно архитектурно строителство и др. Дружеството е в процес на изграждане на ваканционно селище ХОТЕЛ и КОО, намиращо се в град Поморие.

Бордът на директорите се състои от трима души. Изпълнителен директор е г-жа Наталия Георгиева.

2. Значими счетоводни политики

2.1. Изразяване на съответствие

Настоящите финансови отчети са изготвени в съответствие с изискванията на Националните Стандарти за Финансови Отчети за Малки и Средни Предприятия (НСФОМСП или „Националните Стандарти”) в сила от 01.01.2005, изменени и допълнени с ДВ бр. 86 от 2007 в сила от 01.01.2008.

За нерешени въпроси в Националните стандарти, Дружеството е прилагало счетоводни политики в съответствие с Международните Стандарти за Финансово Отчитане, приети от ЕС. Когато това е ставало е надлежно оповестено.

2.2. База за изготвяне

Дружеството изготвя финансовите си отчети на базата на историческата цена.

2.3. Изменения и допълнения в приложимите счетоводни стандарти

Считано от 01.01.2008 година са в сила изменения и допълнения към НСФОМСП. Дружеството не е извършвало корекции на сумите за предходни отчетни периоди, вследствие на приемането на измененията и допълненията в приложимите счетоводни стандарти.

2.4. Функционална валута и валута на представяне

Отчетната валута на дружеството е българския лев (BGN). Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

2.5. Използване на приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовите отчети в съгласие със счетоводните норми изисква използването на субективни оценки, които имат пряко отражение върху оценката на активите и пасивите, показването на условните активи и пасиви, приходите и разходите за отчетния период. Въпреки че тези оценки се базират на най-добрите знания на ръководството, резултатите може да се различават от тези оценки.

Счетоводните политики посочени по-долу са прилагани последователно през всички периоди, представени в настоящите финансови отчети.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.6. Действащо предприятие

Настоящите финансови отчети а изготвени при предположение, че предприятието е действащо.

2.7. Операции в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката. Отрицателни и положителни валутно-курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за приходите и разходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутно-курсови разлики се отразяват в отчета за приходите и разходите. Заключителния курс на щатския долар към датата на баланса е 1.38731лева за ЩД (2007: 1.33122 лева за ЩД).

2.8. Дълготрайни материални активи

2.8.1. Първоначално признаване

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване. Себестойността включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. След първоначалното признаване всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка. Към датата на изготвяне на Баланса няма отчетени загуби от обезценка, доколкото възстановимата стойност, според ръководството на Дружеството е по-висока от балансовата стойност, по която се отчитат дълготрайните материални активи.

Когато в дълготрайните материални активи се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

В Дружеството няма дълготрайни материални активи, временно извадени от употреба.

2.82 Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на дълготраен материален актив, който се отчита отделно, включително и разходи за основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

2.8.3. Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.8. Дълготрайни материални активи (продължение)

Прилаганите амортизационни норми на отделните видове активи са както следва:

Компютри	- 50%
Стопански инвентар	- 15%
Машини и оборудване	- 30%

За данъчни цели, Дружеството прилага същите амортизационни норми.

2.9. Нематериални активи

Нематериални активи придобити от Дружеството се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. Себестойността включва покупната цена, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. След първоначалното признаване всеки дълготраен нематериален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка. Към датата на изготвяне на баланса няма отчетени загуби от обезценка, доколкото възстановимата стойност според ръководството на Дружеството, е по-висока от балансовата стойност, по която се отчитат дълготрайните нематериални активи.

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на нематериални активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева.

Амортизацията се начислява в Отчета за приходи и разходи на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очаквания полезен живот на софтуера е 2 години.

2.10. Инвестиционни имоти

(а) Първоначално признаване

Инвестиционните имоти са тези, които се държат по скоро за получаване на приходи от наеми и за увеличаване стойността на капитала, отколкото за използване в производството. Инвестиционните имоти, притежавани от дружеството са представени по цена на придобиване, минус натрупаната амортизация и евентуална загуба от обезценка. В тяхната стойност се включват стойността на притежаваната земя, сграда, а така също и на машините, съоръженията и оборудването към съответната сграда, която е отдадена под наем. Когато в инвестиционния имот се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

(б) Последващи разходи

Разходи възникнали, за да се подмени главен компонент на дълготраен материален актив, който се отчита отделно, включително и разходи за основен ремонт, се капитализират. Други последващи разходи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават в Отчета за приходи и разходи като разход в момента на възникването им.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.11. Обезценка

Балансовата стойност на активите на Дружеството, с изключение на стоково-материалните запаси и отсрочени данъчни активи, се преразглежда към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. В случая на нематериални активи, които все още не са готови за използване, приблизителната оценка на възстановимата стойност на актива се прави на всяка дата на изготвяне на баланса. Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата (преносна) стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за приходи и разходи.

(а) Възстановяване на загуби от обезценка

Загубата от обезценка на вземанията и другите активи се възстановява в случаите, когато е имало промяна в оценките, използвани за определянето на възстановимата сума.

Загуба от обезценка се възстановява само до размер, на балансовата стойност на актива, която не надвишава балансовата стойност, намалена с акумулирана амортизация, в случай че не е била признавана загубата от обезценка.

2.12. Материални запаси

2.12.1. Материали и стоки

Материалните запаси са представени във финансовите отчети по по-ниската от двете стойности: цена на придобиване или нетната им реализируема стойност. При тяхното потребление материалните запаси се оценяват по средно-претеглена себестойност.

2.13. Търговски и други вземания

Търговските и други вземания се отчитат по тяхната амортизируема стойност, намалена със загуби от обезценка. Краткосрочните вземания са представени по тяхната номинална стойност.

2.14. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват парични наличности, разплащателни сметки в банки и краткосрочни банкови депозити с оригинален матуритет от три месеца или по-кратък.

2.15. Капитал

Регистрираният капитал е записан по историческа цена в деня на регистриране.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.16. Доходи на персонала

Дружеството не управлява задължителни или доброволни пенсионни фондове. Изплащането на пенсии остава задължение на Националния Осигурителен Институт. Дружеството плаща данък върху дохода на физически лица, вноски за социално и здравно осигуряване, съгласно действащата в страната нормативна уредба.

2.17. Търговски и други задължения

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури (себестойност), която се приема за справедливата стойност на сделката, която ще бъде изплатена в бъдеще срещу получените стоки и услуги.

2.18. Лихвени заеми и дългове

Лихвените заеми и кредити се осчетоводяват първоначално по номинал, намален с присъщите разходи по транзакцията. След първоначалното признаване, лихвените заеми и кредити се отчитат по амортизируема стойност, като всяка разлика между номинал и размера на падеж се отчита в Отчета за доходите през периода на ползване на заема на база ефективния лихвен процент.

2.19. Приходи

2.19.1 Приходи от продажба на стоки

Приходите от продажба на стоки се признават когато на купувача се прехвърлят значителни рискове и изгоди от собствеността и когато работа. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност, свързаните разходи, или има вероятност стоките да бъдат върнати.

2.19.2 Приходи от продажба на услуги

Приходите от предоставени услуги се признават в Отчета за доходите пропорционално на степента на завършеност на сделката в деня на изготвяне на баланса. Приход не се признава, тогава когато съществуват значителни съмнения относно възстановяването на дължимата стойност или свързаните разходи.

2.19.3 Приходи от продажба на недвижими имоти

Приходите от продажба на недвижими имоти се признават в отчета за доходите след като правото на собственост бъде прехвърлено на купувача. В случай, че Дружеството има да извършва значими допълнителни дейности след прехвърлянето на правото на собственост върху недвижимия имот, приходите се признават след тяхното извършване. Приходите от прехвърляне на вещното право на ползване върху даден апартамент (право на строеж) се отсрочват като приходи за бъдещи периоди и се признават като текущи приходи в периода на предаване на обекта на клиента.

2.20. Разходи

Разходите се признават в отчета за приходите и разходите в момента на тяхното възникване, независимо от момента на плащането на свързаните с тях суми.

2. Значими счетоводни политики (продължение)

2.21. Данъци върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущ и отсрочен разход за данък. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за приходи и разходи с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса, и някои корекции на дължимия данък, отнасящи се за предходни години.

Отсроченият данък е начислен като се прилага балансовия метод, и се отнася за временните разлики между балансовата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното им отчитане и балансовата им стойност за данъчни цели. Не се признават активи и пасиви по отсрочени данъци, произтичащи от разлики между първоначално признатите отчетни стойности на дадени активи и пасиви и тяхната първоначална данъчна основа. Размерът на отсрочения данък е основан на очаквания начин на реализация на активите или уреждане на пасивите, като се прилагат данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на баланса или тези, които се очакват да бъдат в сила след нея.

Бележки към финансовите отчети

3. Други приходи

	2008	2007
Възстановени загуби	296	-
	<u>296</u>	<u>-</u>

През отчетния период Дружеството е признало като друг приход от дейността, стойността на земята, отписана през 2007 година при продажба на право на строеж на частта от обекта отнасяща се до апартаментите. Признатия през 2008 година приход е равен на разхода, отчетен през 2007 година.

4. Разходи за външни услуги

	2008	2007
СМР на обекти от подизпълнители и други разходи по строителство	6,574	34
Държавни и нотариални такси	28	28
Професионални и консултантски услуги	79	9
Изработка на интернет сайт	16	
Други разходи за външни услуги	34	8
	<u>6,731</u>	<u>79</u>

5. Други разходи

	2008	2007
Начислени неустойки	265	-
Платени лихви по ДРА	75	-
Обезценка на земя	-	296
Местни данъци и такси	5	238
Други разходи	-	3
	<u>345</u>	<u>537</u>

Начислената неустойка е във връзка с подписан от Дружеството (в качеството му на купувач) предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. Поради настъпилата финансова криза и стагнация на пазара на недвижимите имоти, Дружеството не бе в състояние да осигури финансиране и да направи първото плащане по договора. В постигнато извънсъдебно споразумение с продавача е договорено плащането на неустойка в размер на 265 хил лева, която е заплатена април 2009.

6. Нетни финансови приходи/(разходи)

	2008	2007
<i>Финансови приходи</i>		
Приходи от лихви по сметки	1	1
Приходи от лихви по пред заеми	286	-
Приходи от лихви от НАП	47	-
	<u>335</u>	<u>1</u>

Бележки към финансовите отчети

6. Нетни финансови приходи/(разходи)	2008	2007
<i>Финансови разходи</i>		
Разходи за лихви	878	732
Загуби от инвестиции	363	-
Отрицателни курсови разлики	3	-
	<u>(1,243)</u>	<u>(732)</u>
Нетни финансови приходи/(разходи)	<u>(908)</u>	<u>(731)</u>

7. Разходи за данъци	2008	2007
Текущ разход за данък	223	712
Отсрочени разходи за данъци	-	5
	<u>223</u>	<u>717</u>

8. Дълготрайни материални активи

През Декември 2008 година, Дружеството е получило разрешение за ползване на изгражданите от него недвижими имоти, включващи жилищна част и хотел. Отчетените земи на стойност 296 хил лева, представлява частта от терена, относим към апартаментите.

Притежаваните сгради, включват апартаменти и гаражни клетки.

9. Инвестиционни имоти

Като инвестиционни имоти са отчетени, придобитите посредством строителство хотелски комплекс и магазини. Както е посочено в бел. 9, през Декември 2008 година, Дружеството е получило разрешение за ползване на построените недвижими имоти. За част от хотелския комплекс все още не е получено разрешение за ползване. Намерението на ръководството е да отдаде хотелската част под наем. В стойността на инвестиционния имот са включени следните компоненти:

- Земя - 179 хил лева;
- Сгради - 8,274 хил лева;
- Машины, съоръжения и оборудване - 2,651 хил лева;
- Малоценни и малотрайни активи - 612 хил лева

Малоценните и малотрайни активи, представляват доставки на материали и активи под прага на същественост, които са част от първоначалното оборудване за хотелската част.

През 2008 година, не са начислявани разходи за амортизация на притежавания инвестиционен имот.

Бележки към финансовите отчети

10. Други вземания

<i>В хил. лева</i>	2008	2007
Предоставени заеми	3,392	-
Начислени лихви по предоставени заеми	87	-
Удръжки по договор за строителство	499	-
Данъци за възстановяване	-	715
	<u>3,978</u>	<u>715</u>

11. Други инвестиции

Като други инвестиции в размер на 143 хил лева са отчетени закупени акции от капитала на „Инвестбанк” АД. Инвестициите са представени в баланса по тяхната цена на придобиване.

12. Собствен капитал

(а) Регистриран капитал

Към датата на баланса регистрираният капитал е в размер на 800 хил лева и разпределен на 8000 броя акции на приносител със 100 лева номинална стойност.

На проведено общо събрание на акционерите през 2008 година е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството от 50 хил лева на 800 хил лева. Стойността на записаните нови 7500 броя акции е внесена напълно.

(б) Резерви

Отчетените Други резерви в размер на 6,732 хил лева са формирани от неразпределените печалби на Дружеството през изминали периоди.

13. Лихвени заеми и дългове

Тази бележка предоставя информация за договорните взаимоотношения на Дружеството относно ангажименти по лихвени заеми и кредити.

<i>В хил. лева</i>	2008	2007
Дългосрочни задължения		
Инвестбанк	7061	-
Общинска банка	975	-
	<u>8036</u>	<u>-</u>
Неамортизирана част от такси по сключване на договорите за кредит	(66)	-
	<u>7,003</u>	<u>-</u>

Бележки към финансовите отчети

13. Лихвени заеми и дългове (продължение)

	2008	2007
Краткосрочни задължения		
Инвестбанк	185	-
Общинска банка	2	-
Пощенска банка		9,800
	<u>187</u>	<u>9,800</u>
Неамортизирана част от такси по сключване на договорите за кредит	(8)	-
	<u>179</u>	<u>9,800</u>

14. Други задължения

<i>В хил. лева</i>	2008	2007
Удръжки от главен изпълнител по договор за строителство	650	246
Задължения по неустойки (виж бел. 5)	265	-
Други начисления	143	-
Дължимо ДДС	107	-
Дължим корпоративен данък	84	711
Други задължения	0	75
	<u>1,249</u>	<u>1,032</u>

15. Условни активи и пасиви

Като обезпечение по получените банкови заеми Дружеството е ипотекирало в полза на банките, притежаваните от него земи и сгради.

16. Свързани лица

През годината няма сделки със свързани лица.

17. Събития след датата на баланса

Няма събития настъпили след датата на баланса, които да налагат корекции в годишните финансови отчети, или са съществени, за да бъдат оповестени.

"ЕС ПИ АЙ-95" АД
Съставител: (предприятие)
ГР.София, бул.България № 83-а
Град, (село) ул. №

БУЛСТАТ: 103051264

СПРАВКА ЗА НЕТЕКУЩИТЕ (ДЪЛГОТРАЙНИТЕ) АКТИВИ
на "ЕС ПИ АЙ-95" АД
към 31.12.2008

ПОКАЗАТЕЛИ	Отчетна стойност на нетекущите активи				Последваща оценка		Преоценена стойност (4+5-6)	Амортизация				Последваща оценка		Преоценена амортизация в края на периода (11+12-13)	Балансова стойност в края на периода (7-14)
	В началото на периода	На постъпилите през периода	На излезлите през периода	В края на периода (1+2-3)	Увеличение	Намаление		В началото на периода	Начислена през периода	Отписана през периода	В края на периода (8+9-10)	Увеличение	Намаление		
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
I. Нематериални активи															
1. Продукти от развойна дейност				-			-				-			-	-
2. Концесии, патенти, лицензи, търговски марки, програмни продукти и други подобни	1	1		2			2	-	1		1			1	1
3. Търговска репутация				-			-				-			-	-
4. Предоставени аванси и нематериални активи в процес на изграждане				-			-				-			-	-
Общо за група I:	1	1	-	2	-	-	2	-	1	-	1	-	-	1	1
II. Дълготрайни материални активи															
1. Земи и сгради в т.ч.:	-	727	-	727	-	-	727	-	-	-	-	-	-	-	727
- земи		296		296			296				-			-	296
- сгради		431		431			431				-			-	431
2. Машина, производствено оборудване и апаратура				-			-				-			-	-
3. Сържения и други	9			9			9	8	1		9			9	-
4. Предоставени аванси и материални активи в процес на изграждане	1 264	6	1 264	6			6				-			-	6
Общо за група II:	1 273	733	1 264	742	-	-	742	8	1	-	9	-	-	9	733
III. Дългосрочни финансови активи															
1. Акции и дялове в предприятия от групата				-			-				-			-	-
2. Предоставени заеми на предприятия от групата				-			-				-			-	-
3. Акции и дялове в асоциирани и смесети предприятия				-			-				-			-	-
4. Предоставени заеми, свързани с асоциирани и смесени предприятия				-			-				-			-	-
5. Инвестиционни имоти	179	11 538		11 717			11 717				-			-	11 717
6. Други заеми				-			-				-			-	-
7. Изкупени собствени акции				-			-				-			-	-
Общо за група III:	179	11 538	-	11 717	-	-	11 717	-	-	-	-	-	-	-	11 717
IV. Отсрочени данъци				-			-				-			-	-
Общо за група IV:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Общо нетекущи активи (I+ II+ III+ IV):	1 453	12 272	1 264	12 461	-	-	12 461	8	2	-	10	-	-	10	12 451

Дата: 28.2.2009

Съставител: Наталия Георгиева

Ръководител: Наталия Георгиева