

Бележки към годишния финансов отчет за 2009 г
на “ Декстра Недвижимости ” АД : БУЛСТАТ 131416557

1. Информация за дружеството

“ Декстра Недвижимости ” АД е създадено с фирмено дело N 4900/2005 г от СГС – фирмено отделение.

1.1. Собственост и управление

съдружници	Разпредел.на капитала
Никола Симеонов Янков	98%
Декстра Асет Мениджмънт АД	2%

1.2. Предмет на дейност

Консултантски услуги.

1.3. Структура на дружеството

Дружеството е АД

2. Основни положения от счетоводната политика на дружеството

2.1. База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на дружеството е изготвен в съответствие със Закона за счетоводство и със Счетоводните стандарти за малки и средни предприятия(НСФОМСП) Дружестото се е съобразило с всички стандарти и разяснения, които са приложими за неговата дейност към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет.

Финансовият отчет е представен в хил. български лева, тъй като основните операции са в тази валута.

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, променена в определени случаи и оповестено на съответните места в приложението.

2.2. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година .

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2.3. Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат в легова равностойност на база валутния курс към датата на операцията и се преоценяват на годишна база като се използва официалният курс на БНБ на последния работен ден от годината. Към 31.12.2009 г. те са представени по заключителния курс на БНБ.

2.4. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база принципа на начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При продажбите на стоки приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността на стоките преминават у купувача.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на баланса, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите за приключването ѝ.

2.5. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за приходи и разходи, като се посочват диференцирано в отчета за приходи и разходи и се състоят от: валутни разлики, банкови такси и комисионни.

2.6. Дълготрайни материални активи

Дружеството прилага препоръчителния подход по СС 16 за оценка на дълготрайни материални активи.

Дълготрайните материални активи са представени в счетоводния баланс по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, вкл. митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходи за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Дружеството е определило стойностен праг от 700 лв., под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се изписват като текущ разход в момента на придобиването им.

Последващите разходи, свързани с дълготраен материален актив, водещи до подобряване на бъдещата икономическа изгода от актива се отчитат като увеличение на балансовата му стойност.

При подмяна на разграничима част от дълготраен материален актив подменената част се отписва, а направеният разход за подмяната или подновяването на частта се отчита като придобиване на отделен актив. Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални активи. Полезният живот по групи активи е както следва:

- сгради - 25 г.;
- машини и оборудване - 3 г.;
- автомобили - 4 г.;
- компютри - 2 г.;
- други дълготрайни активи - 7 г.

Обезценка на активи

Балансовите стойности на дълготрайните материални активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовата стойност би могла да се отличава трайно от възстановителната им стойност. Ако са налице такива индикатори, че приблизително определената възстановителна стойност е по-ниска от тяхната балансова стойност, то последната се коригира до възстановителната стойност на активите. Възстановителната стойност на дълготрайните материални активи е по-високата от двете: нетна пазарна цена или стойност в употреба. За определянето на стойността в употреба на активите бъдещите парични потоци се дисконтират до тяхната настояща стойност като се прилага дисконтов фактор преди данъци, който отразява текущите пазарни условия и оценки на времевата стойност на парите и рисковете специфични за съответния актив. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за приходи и разходи.

2.7. Материални запаси

Материалните запаси се оценяват и представят във финансовия отчет по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализируема стойност. Разходите, които се извършват, за да доведат даден материален запас в неговото настоящо състояние и местонахождение се включват в себестойността (цената на придобиване). Това са всички доставни разходи - покупна цена, такси, транспортни разходи, невъзстановими данъци и др. разходи.

При употребата (продажбата) на материалните запаси се използва методът на средно-претеглената цена (себестойност). Нетната реализируема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

2.8. Търговски и други вземания

Търговските вземания се представят и отчитат по стойността на оригинално издадената фактура, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми.

Приблизителна оценка за съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност. Несъбираемите вземания се отписват изцяло, когато правните основания за това се установят.

2.9. Пари и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включват касовите наличности и разплащателните сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащания към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период.

2.10. Задължения към доставчици и други задължения

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

2.11. Лизинг

Финансов лизинг

Финансовият лизинг, при който се трансферира към дружеството съществена част от всички рискове и стопански ползи, произтичащи от собствеността върху актива под финансов лизинг, се капитализира в счетоводния баланс на лизингополучателя като се представя като имоти, машини постигне постоянен лихвен процент за оставащата неизплатена част от главницата по лизинговото задължение. Придобитите под финансов лизинг активи се амортизират на база полезен живот на актива.

Оперативен лизинг

Лизинг, при който наемодателят продължава да притежава съществена част от всички рискове и стопански изгоди от собствеността върху дадения актив се класифицира като оперативен лизинг. Плащанията/постъпленията по оперативния лизинг се признават като разходи/приходи в отчета за приходи и разходи на база линеен метод за периода на лизинга.

2.12. Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служителите в дружеството се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство. Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за пенсионното, здравно и срещу безработица осигуряване. Размерите на осигурителните вноски се утвърждават конкретно със Закона за бюджета на ДОО за съответната година. Вноските се разпределят между работодателя и

осигуреното лице в съотношение, което се променя ежегодно и е определено с осигурителния кодекс.

Освен задължителното държавно обществено осигуряване съществуват законово създадени възможности за допълнително доброволно пенсионно и здравно осигуряване в доброволен фонд. Осигурителните и пенсионни схеми, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са на база предварително твърдо определени вноски.

Съгласно разпоредбите на Кодекса на труда (КТ), работодателят има задължение да изплати при прекратяване на трудовия договор обезщетения за:

- неспазено предизвестие - брутното трудово възнаграждение на работника или служителя;
- поради закриване на предприятието или на част от него, съкращаване в щата, намаляване на обема на работа и спиране на работа за повече от 30 дни - брутното трудово възнаграждение на работника или служителя за времето, през което е останал без работа, но за не повече от 1 месец;
- при прекратяване на трудовия договор поради болест - брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, ако има най-малко 5 години трудов стаж и през последните 5 години трудов стаж не е получил обезщетение на същото основание;
- при пенсиониране - брутното трудово възнаграждение за срок от два месеца, а ако е работил при същия работодател през последните 10 години от трудовия му стаж - на обезщетение в размер на брутното му трудово възнаграждение за срок от 6 месеца;
- за неизползван платен годишен отпуск - обезщетение за съответните години за времето, което се признава за трудов стаж. Краткосрочните доходи за персонала (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналот е положил труд за тях) се признават като разход в отчета за приходи и разходи в периода, в който е положен трудът за тях и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки), в недисконтиран размер. Към датата на годишния финансов отчет дружеството прави оценка на очакваните разходи по натрупващите се компенсируеми отпуски, която се очаква да бъде изплатена като резултат от неизползваното право на натрупан отпуск. В оценката се включват разходите за самите възнаграждения и сумите към тях за задължителното обществено осигуряване, които работодателят дължи, по недисконтиран размер.

Съгласно Кодекса на труда дружеството е задължено да изплаща на лица от персонала при настъпване на пенсионна възраст обезщетение, което в зависимост от трудовия стаж в предприятието може да варира между 2 и 6 брутни месечни работни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. Към датата на всеки годишен финансов отчет дружеството

следва да направи актюерска оценка на тези задължения, за да определи тяхната сегашна стойност, по която да ги включи в баланса си като дългосрочно задължение към персонала, а респективно стойността им за периода - в отчета за приходи и разходи.

СПРАВКА		
за оповестяване на информация за персонала към 31.12.2009 г		
т. 24.2. "к" и "л" от Приложението СС1 в хил. лв.		
СЪДЪРЖАНИЕ	ТЕКУЩА ГОДИНА	ПРЕДХОДНА ГОДИНА
1. Средносписъчен брой на персонала	1	1
1.1. Общо персонал	1	1
1.2. Производствен персонал		
1.3. Обслужващ персонал		
1.4. Управленски персонал	1	1
1.5. Счетоводен персонал		
2. Разходи за персонала	9	8
2.1. Разходи за заплати в т.ч	9	8
на административния персонал		
на членовете на органите на управление		
2.2. Разходи за социални осигуровки	2	2
3. Задължения към наети лица и осигурителни организации		
3.1. Задължения за заплати на наети лица по трудови договори		
3.2. Задължения за заплати по договори за управление	2	2
3.3. Задължения по граждански договори		
3.4. Задължения за осигуровки по трудови договори в т.ч.		
свързани с пенсии		
3.5. Задължения за осигуровки по договори за управление		
3.6. Задължения по непозлзвани отпуски		
3.7. Задължения за социални осигуровки по неизползвани отпуски		

2.13. Собствен капитал

Определя се вида на дружеството - капиталовите дружества (акционерни, командитни, дружества с ограничена отговорност), са задължени да регистрират в търговския регистър определен минимален размер на капитал (основен капитал), който да служи като обезпечение на кредиторите на дружеството с оглед удовлетворяване на техните вземания. Съдружниците отговарят за задълженията на дружеството до размера на своето дялово участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

2.14. Данъци върху печалбата

Текущ данък върху печалбата

Текущият данък върху печалбата е определен в съответствие с изискванията на българското данъчно законодателство - Закона за

корпоративното подоходно облагане. Номиналната данъчна ставка за 2009 г. е 10%.

Отсрочени данъци върху печалбата

Отсрочените данъци се определят чрез прилагане на балансовия пасивен метод, за всички временни разлики към датата на финансовия отчет, които съществуват между балансовите стойности и данъчните основи на отделните активи и пасиви.

Отсрочените данъчни пасиви се признават за всички облагаеми временни разлики, с изключение на тези, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Отсрочените данъчни активи се признават за всички намаляеми временни разлики и за неизползваните данъчни загуби, до степенята, до която е вероятно те да се проявят обратно и да бъде генерирана в бъдеще достатъчна облагаема печалба или да се проявят облагаеми временни разлики, от които да могат да се приспаднат тези намаляеми разлики, с изключение на разликите, породили се от признаването на актив или пасив, който към датата на стопанската операция не е повлиял върху счетоводната и данъчната печалба/загуба.

Балансовата стойност на всички отсрочени данъчни активи се преглежда на всяка дата на финансовия отчет и се редуцират до степенята, до която е вероятно те да се проявят обратно и да се генерира достатъчно облагаема печалба или проявяващи се през същия период облагаеми временни разлики, с които те да могат да бъдат приспаднати или компенсирани.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се оценяват на база данъчните ставки, които се очаква да се прилагат за периода, през който активите ще се реализират, а пасивите ще се уредят (погасят), на база данъчните закони, които са в сила или в голяма степен на сигурност се очаква да са в сила. Към 31.12.2009 г. отсрочените данъци върху печалбата са оценени при ставка 10%.

2.15. Нетни приходи от продажби

Приходите от продажба на продукция са:

- приходи от продажба на стоки-няма
- приходи от услуги-няма
- приходи от продажби на материали-няма
- други приходи-няма

2.16. Разходи за материали

За отчетната година са отчетени разходи за материали за 9 х лв. Като най-голяма е стойността на изразходваните материали по автомобили 5 х лв.

2.17. Разходи за външни услуги

Във външните услуги най-голям е дела на стойностите за застраховки по автомобили 11 х лв., счетоводни услуги-3х.лв. от общо 21 х лв.

2.18. Разходи за персонала

Изплатените суми за заплати са 9х лв. и за осигуровки 2 х лв. за 2009г.

2.19. Други разходи

СПРАВКА		
за съществените суми на отчетени разходи, които не са платени към 31.12.2009г. на		
т. 24.2. "в" от Приложението СС1 в хил. лв.		
ОТЧЕТНИ РАЗХОДИ ПО ИКОНОМИЧЕСКИ ЕЛЕМЕНТИ	НЕПЛАТЕНИ КЪМ ДАТАТА НА ОТЧЕТА	ПРИЧИНИ ЗА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА
1.Разходи за материали		
2.Разходи за външни услуги		
3.Разходи за заплати		
4.Разходи за осигуровки		
5.Други разходи		
Обща сума на неплатените разходи		

2.20. Финансови приходи и разходи

Финансови приходи и разходи дружеството няма.

СПРАВКА		
за съществените суми на отчетени приходи, които не са получени към 31.12.2009г.		
т. 24.2. "в" от Приложението СС1 в хил. лв.		
ОТЧЕТЕНИ ПРИХОДИ ОТ ОБИЧАЙНАТА ДЕЙНОСТ	НЕПЛАТЕНИ КЪМ ДАТАТА НА ОТЧЕТА	ПРИЧИНИ ЗА НЕПОЛУЧЕНИТЕ ПРИХОДИ
1.Приходи от продажби на продукция		
2.Приходи от продажби на стоки		
3.Приходи от продажби на услуги		
4.Приходи от продажби на материали		
5.Приходи от продажби на ДА		
6.Приходи от други продажби		
Обща сума на неплатените разходи	0	

2.21. Данъчно облагане

Данъчният финансов резултат за 2009 г е загуба 89251.73 лв

2.22. Дълготрайни материални активи

ДМА са от V – група. Дружеството разполага с три автомобила

ДМА са от IV – група компютри

2.23. Материални запаси

Специфичната дейност на дружеството не изисква то да има материални запаси

2.24. Търговски вземания

Водят се аналитично по видове вземания и контрагенти:

- вземанията от клиенти в края на отчетния период няма
- аванси на доставчици - няма

2.25. Други вземания и предплатени разходи

Други вземания от нефинансови предприятия-66х.лв.

2.26. Парични средства и парични еквиваленти

Разплащателни сметки 94 х.лв

Парични средства в каса 1 х.лв

Общо: 95 х лв.

2.27. Собствен капитал

- основен капитал: 500 х.лв.
- резерв от последващи оценки на активи: няма
- други резерви: 953 х лв.
- натрупана печалба: няма
- загуба за годината: 87 х.лв

2.28. Задължения към персонала и осигурителни предприятия

Задължения към персонала към 31.12.2009г.-7х.лв.

За осигуровки – няма

2.29. Задължения за данъци

- няма.

2.30. Задължения към доставчици

- задължения към доставчици: няма
- аванси от клиенти.- няма

СПРАВКА
за задълженията, представени в счетоводния баланс, които стават изискуеми след повече от 5 години към 31.12.2009г. на
т. 24.2. "с" от Приложението СС1 в хил. лева

Контрагенти по задължения, изискуеми след 5г.	сума
1	
2	
3	
4	
обща сума на задълженията:	0

СПРАВКА		
за задълженията, представени в счетоводния баланс, за които са предоставени обезпечения към 31.12.2009г. на		
т. 24.2. "г" от Приложението СС1 в хил. лв.		
ЗАДЪЛЖЕНИЯ, С ПРЕДОСТАВЕНИ ОБЕЗПЕЧЕНИЯ	ЕСТЕСТВО И ФОРМА НА ОБЕЗПЕЧЕНИЕТО	СУМА
1		
2		
3		
Обща сума на неплатените разходи		0

2.30. Задължения към свързани лица

няма

2.32. Сделки със свързани лица

няма

СПРАВКА	
за участие с не по-малко от 20% в капиталите на други предприятия към 31.12.2009г. на	
т. 24.2. "е" от Приложението ,СС1 в хил. лева	
Изисквания за оповестяване:	Оповестяване:
наименование и седалище на предприятието	1.Експат Капитал АД, гр.София,район Средец,Г.С.Раковски96
	2.Експат Алфа АД
притежаван дял от капитала на предприятието	1. 30%

	2. 30%
реализирана печелба/ загуба за последния отчетен период с приет финансов отчет	

СПРАВКА	
за участие като неограничено отговорен съдружник в капиталите на други предприятия към 31.12.2009г. на	
т. 24.2. "е" от Приложението СС1	
Изисквания за оповестяване:	оповестяване:
наименование на предприятието	
седалище	
правна форма	
наименование на предприятието	
седалище	
правна форма	

2.33. Условни задължения и ангажименти

- оперативни лизинги; няма
- съдебни дела. – няма

СПРАВКА	
За условните задължения към 31.12.2009 г.	
т. 24.2. "и" от Приложението СС1	
Изисквания за оповестяване:	Оповестяване:
Условни задължения, свързани с пенсии;	
Условни задължения, свързани с контрагенти;	

Условни задължения към предприятия от груп в т.ч:	
1.....	
2.....	

2.34. Събития след датата на баланса

Няма

СПРАВКА	
за необходимата информация за предприятие за Към 31.12.2009г.(в група).....	
т. 24.2. "н" от Приложението СС1	
Изисквания за оповестяване:	оповестяване:
наименование на предприятието майка	
седалище на предприятието майка	
Наименованието на предприятието, което съставя консолидирания отчет, за най-голямата група, в която се включва и предприятието	
наименование на предприятието	
седалище на предприятието, което изготвя консолидирания отчет	
Мястото, където могат да бъдат получени копия от консолидираните отчети	

Дата: 26.03.2010 г

Представяващ:

Гл.Счетоводител: