



Консолидиран финансов отчет

Ейнат ООД

31 декември 2008 г.

**ΕΙΡΔΤ**

**Грант Торнтон ООД**

Ул. Уилям Гладстон № 54, 1000 София  
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44  
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33  
E office@gtbulgaria.com  
W www.gtbulgaria.com

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До съдружниците на  
ЕЙНАТ ООД  
Гр. София

### Доклад върху консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на ЕЙНАТ ООД, включващ консолидирания счетоводен баланс към 31 декември 2008 г., консолидиран отчет за доходите, консолидиран отчет за промените в собствения капитал, консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществения счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

#### *Отговорност на ръководството за консолидирания финансов отчет*

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство 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 консолидиран 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 консолидирания финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително

Регистриран одитор

член на Грант Торнтон Интернешънъл Лтд.

оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов 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 консолидирания финансов 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 в консолидирания финансов отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

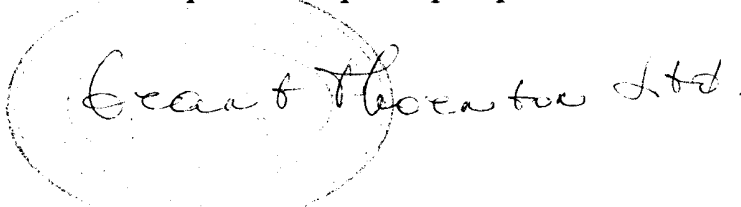
#### *Мнение*

По наше мнение консолидирания финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на ЕЙНАТ ООД към 31 декември 2008 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

#### **Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2008 г.**

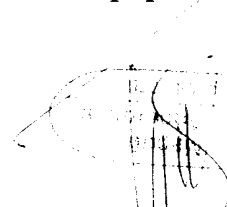
Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2008 г. на ЕЙНАТ ООД, който не е част от консолидирания финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2008 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

**Специализирано одиторско предприятие**



Грант Торнтон ООД

**Регистриран одитор**



Марий Апостолов

26 Май 2009 г.  
Гр. София

## Съдържание

|                                                      | Страница |
|------------------------------------------------------|----------|
| Годишен доклад за дейността                          | 2        |
| Консолидиран баланс                                  | 4        |
| Консолидиран отчет за доходите                       | 6        |
| Консолидиран отчет за промените в собствения капитал | 7        |
| Консолидиран отчет за паричните потоци               | 9        |
| Пояснения към консолидирания финансов отчет          | 10       |

## Годишен доклад за дейността

### 1. Общ преглед на дейността

Ейнат ООД е дружество, регистрирано при СГС ф.д.61/2007 година.

Седалището и адреса на управление на дружеството е ул. Банат № 5, София, България.

Основните дейности на дружеството включват: консултантска дейност, външна и вътрешна търговия, сделки с интелектуална собственост и недвижими имоти, комисионерство, производствени дейности, закупуване на стоки с цел продажбата им в първоначален, променен или преработен вид, търговия със собствено произведени стоки, търговско представителство и посредничество на български или чуждестранни физически или юридически лица в България или чужбина.

Основният капитал на Дружеството е в размер на 5 хиляди лева.

Нетекущите активи на дружеството са предимно земи.

Дейността се финансира със средства на собствениците на капитала.

Общите задължения на дружеството към 31.12.2008 година са в размер на 227 хиляди лева, от които 20 хиляди търговски задължения, 19 хиляди лева към свързани лица, 2 хиляди към персонала от текущи възнаграждения и 186 хиляди данъчни задължения.

Разходите на дружеството през текущата година значително превишават разходите от предходни периоди, поради предприети стъпки по строителство на сгради върху притежаваните от дружеството земи.

През 2008 година дружеството няма реализирани приходи.

### 2. Бъдещи планове

Дружеството притежава имоти и планира да строи административни и жилищни площи. Във връзка с настъпилите икономически сътресения в световен мащаб ръководството на дружеството действа предпазливо при планиране на строителството с цел постигане на добро качество при ниска себестойност. След проучване на

Име на дружеството  
Финансов отчет  
31 декември 2008 г.

3

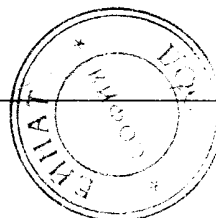
възможностите за постигане на целта, се планира реализация в дългосрочен план на добра печалба.

## Консолидиран баланс

|                                        | Пояснения | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Активи</b>                          |           |                  |                  |
| <b>Нетекущи активи</b>                 |           |                  |                  |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване | 6         | 36 797           | 30 569           |
| Нематериални активи                    |           | 1                | -                |
| Незавършено строителство               | 7         | 970              | -                |
| Дългосрочни вземания от свързани лица  | 18        | -                | 3 415            |
| Отсрочени данъчни активи               | 9         | 33               | 6                |
| Нетекущи активи                        |           | <b>37 801</b>    | <b>33 990</b>    |
| <b>Текущи активи</b>                   |           |                  |                  |
| Търговски вземания                     | 10        | 27               | 725              |
| Вземания от свързани лица              | 18        | -                | 62               |
| Данъчни вземания                       |           | 576              | -                |
| Пари и парични еквиваленти             | 11        | 668              | 1 288            |
| Текущи активи                          |           | <b>1 271</b>     | <b>2 075</b>     |
| <b>Общо активи</b>                     |           | <b>39 072</b>    | <b>36 065</b>    |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
АС Сюприм ООД

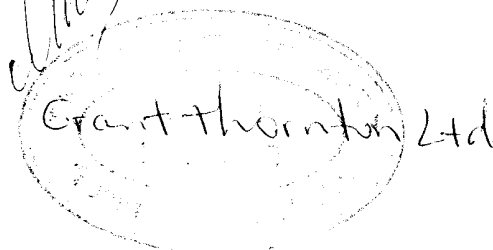
Управител: \_\_\_\_\_



Дата: 18 май 2009

Заверил съгласно одиторски доклад:

\_\_\_\_\_



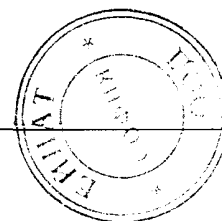
Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.

## Консолидиран баланс

|                                                                                           | Пояснения | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| <b>Собствен капитал</b>                                                                   |           |                  |                  |
| Собствен капитал, отнасящ се до притежателите на собствен капитал на предприятието майка: |           |                  |                  |
| Основен капитал                                                                           | 12.1      | 5                | 5                |
| Други резерви                                                                             | 12.2      | 38 941           | 35 965           |
| Натрупана загуба                                                                          |           | (101)            | (89)             |
| <b>Общо собствен капитал</b>                                                              |           | <b>38 845</b>    | <b>35 881</b>    |
| <b>Текущи пасиви</b>                                                                      |           |                  |                  |
| Търговски задължения                                                                      | 13        | 20               | -                |
| Краткосрочни задължения към свързани лица                                                 | 18        | 19               | 108              |
| Данъчни задължения                                                                        |           | 186              | 71               |
| Задължения към персонала и осигурителни институции                                        | 14.2      | 2                | 5                |
| <b>Текущи пасиви</b>                                                                      |           | <b>227</b>       | <b>184</b>       |
| <b>Общо пасиви</b>                                                                        |           | <b>227</b>       | <b>184</b>       |
| <b>Общо собствен капитал и пасиви</b>                                                     |           | <b>39 072</b>    | <b>36 065</b>    |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
АС Сюприм ООД

Управител: \_\_\_\_\_



Дата: 18 май 2009

Заверил съгласно одиторски доклад:

\_\_\_\_\_  
Grant Thornton Ltd

Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.



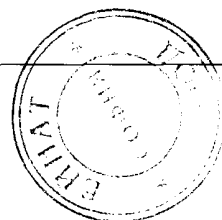
## Консолидиран отчет за доходите

|                                              | Пояснение | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------|-----------|------------------|------------------|
| Други доходи                                 |           | 562              | -                |
| Разходи за материали                         |           | (18)             | (12)             |
| Разходи за външни услуги                     | 15        | (304)            | (87)             |
| Разходи за персонала                         | 14.1      | (69)             | (29)             |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи |           | (7)              | (1)              |
| Други разходи                                |           | (372)            | (87)             |
| <b>Оперативна загуба</b>                     |           | <b>(208)</b>     | <b>(216)</b>     |
| Финансови разходи                            | 16        | (14)             | (46)             |
| Финансови приходи                            | 16        | 254              | 171              |
| <b>Печалба / (загуба) преди данъци</b>       |           | <b>32</b>        | <b>(91)</b>      |
| Приходи/(разходи) за данъци, нетно           | 17        | (21)             | 2                |
| <b>Печалба / (загуба) за годината</b>        |           | <b>11</b>        | <b>(89)</b>      |

Изготвил:

АС Сюприм ООД

Управител:



Дата: 18 май 2009

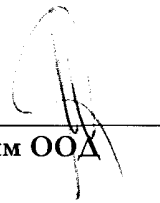
Заверил съгласно одиторски доклад:

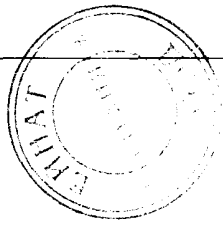
Grant Thornton Ltd.

Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

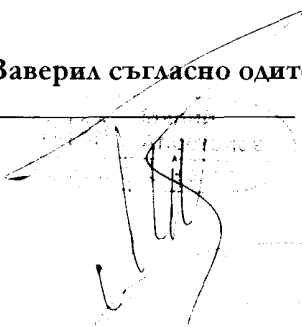
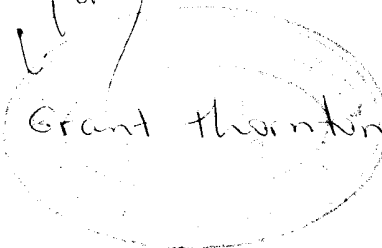
| Всички суми са в '000 лв.                      | Отнасящ се към притежателите на собствен капитал на предприятието майка |               |                  |        |
|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------|
|                                                | Основен капитал                                                         | Други резерви | Нагрупана загуба | Общо   |
| Салдо към 1 януари 2007 г.                     | -                                                                       | -             | -                | -      |
| Внесени дялове                                 | 5                                                                       | -             | -                | 5      |
| Допълнителни парични<br>вноски от съдружниците | -                                                                       | 35 965        | -                | 35 965 |
| Загуба за годината до 31<br>декември 2007 г.   | -                                                                       | -             | (89)             | (89)   |
| Салдо към 31 декември<br>2007 г.               | 5                                                                       | 35 965        | (89)             | 35 881 |

Изготвил:   
АС Сюприм ООД

Управител: 

Дата: 18 май 2009

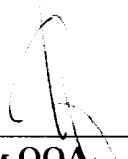
Заверил съгласно одиторски доклад:

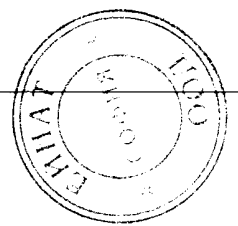
  
  
Grant Thornton Ltd.

Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.

## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

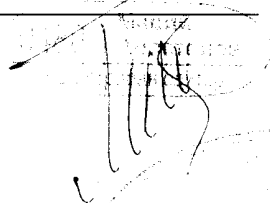
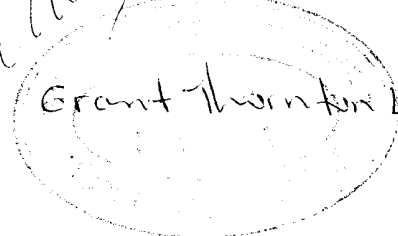
| Всички суми са в '000 лв.                   | Отнасящ се към притежателите на собствен капитал на предприятието майка |               |                  |               |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|---------------|
|                                             | Основен капитал                                                         | Други резерви | Натрупана загуба | Общо          |
| Салдо към 1 януари 2008 г.                  | 5                                                                       | 35 965        | (89)             | 35 881        |
| Допълнителни парични вноски от съдружниците | -                                                                       | 2 976         | -                | 2 976         |
| Други промени                               | -                                                                       | -             | (23)             | (23)          |
| Печалба за годината до 31 декември 2008 г.  | -                                                                       | -             | 11               | 11            |
| <b>Салдо към 31 декември 2008 г.</b>        | <b>5</b>                                                                | <b>38 941</b> | <b>(101)</b>     | <b>38 845</b> |

Изготвил:   
АС Сюприм ООД

Управител: 

Дата: 18 май 2009

Заверил съгласно одиторски доклад:

  
  
Grant Thornton Ltd

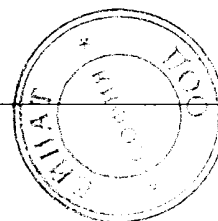
Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.

## Консолидиран отчет за паричните потоци

| Пояснения                                             | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                             |                  |                  |
| Плащания към доставчици                               | (1 022)          | (127)            |
| Плащания към персонал и осигурителни институции       | (67)             | (22)             |
| Плащания за данъци                                    | (362)            | -                |
| Други постъпления                                     | 298              | -                |
| Нетен паричен поток от оперативна дейност             | <b>(1 153)</b>   | <b>(149)</b>     |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                          |                  |                  |
| Придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване | (6 067)          | (31 288)         |
| Предоставени заеми на свързани лица                   | (1 298)          | (3 416)          |
| Постъпления от предоставени заеми                     | 117              | -                |
| Получени лихви                                        | 21               | 106              |
| Нетен паричен поток от инвестиционна дейност          | <b>(7 227)</b>   | <b>(34 598)</b>  |
| <b>Финансова дейност</b>                              |                  |                  |
| Регистриране на капитал                               | -                | 5                |
| Плащания по банкови и други заеми                     | (98)             | -                |
| Постъпления от собственици                            | 7 873            | 35 965           |
| Получени заеми от свързани лица                       | -                | 99               |
| Плащания на лихви                                     | (2)              | -                |
| Други плащания                                        | (13)             | (32)             |
| Нетен паричен поток от финансова дейност              | <b>7 760</b>     | <b>36 037</b>    |
| <b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>     | <b>(620)</b>     | <b>1 290</b>     |
| Пари и парични еквиваленти в началото на годината     | 1 288            | -                |
| Загуба от валутна преоценка на парични средства       | -                | (2)              |
| <b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>  | <b>668</b>       | <b>1 288</b>     |

Изготвил: \_\_\_\_\_  
АС Сюзрим ООД

Управител: \_\_\_\_\_



Дата: 18 май 2009

Заверил съгласно одиторски доклад:

Поясненията към консолидирания финансов отчет на страници от 10 до 38 представляват неразделна част от него.

Grant Thornton Ltd.

## Пояснения

### 1 Обща информация

Ейнат ООД и нейните дъщерни дружества („Групата“) имат за основна дейност консултантска дейност, външна и вътрешна търговия, сделки с интелектуална собственост и недвижими имоти, комисионерство, производствени дейности, закупуване на стоки с цел продажбата им в първоначален, променен или преработен вид, търговия със собствено произведени стоки, търговско представителство и посредничество на български или чуждестранни физически или юридически лица в България или чужбина.

Предприятието-майка Ейнат ООД има за основна дейност консултантска дейност, външна и вътрешна търговия, сделки с интелектуална собственост и недвижими имоти, комисионерство, производствени дейности, закупуване на стоки с цел продажбата им в първоначален, променен или преработен вид, търговия със собствено произведени стоки, търговско представителство и посредничество на български или чуждестранни физически или юридически лица в България или чужбина. Седалището и адресът на управление на Дружеството е ул. Банат № 5, София, България.

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

| Име на дъщерното предприятие | Страна на учредяване | Основна дейност          | 2008<br>% участие | 2007<br>% участие |
|------------------------------|----------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| АДИ 1994 ЕООД                | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| РЕУТ ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| МИКИ 2006 ЕООД               | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| ЕРЕЗ ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| БГ 1 ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| БГ 2 ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| БГ 3 ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| ГАДИ ЕООД                    | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| ЗОХАР ЕООД                   | България             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| EMK EDEN LTD                 | Македония            | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |
| EINAT GRADENIE LTD           | Хърватия             | Строително-инвестиционна | 100               | 100               |

## **2 Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет**

Консолидираният финансов отчет на Групата е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

Консолидираният финансов отчет към 31 декември 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) е одобрен и приет от Управителя на 18 май 2009 г.

## **3 Промени в счетоводната политика**

### **3.1 Общи положения**

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

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции”
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване”, публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г. Ръководството на Дружеството анализира счетоводното третиране на финансовите инструменти във връзка с измененията.

Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали. Сравнителната информация за 2008 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2007 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.2.

### 3.2 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

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

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

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

- МСФО 8 „Оперативни сегменти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 „Отчитане по сегменти” и изисква „мениджърски подход”, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Очакваният ефект върху финансовите отчети все още се анализира от ръководството на дружеството.
- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за дружеството, тъй като към момента разходите по заеми не отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти, машини, съоръжения и оборудване.
- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации” и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия”, и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Ръководството прещенява въздействието върху дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания и консолидация върху финансовите отчети на дружеството. Дружеството не притежава съвместни и асоциирани предприятия.
- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне” и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не

- са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
  - КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.
  - КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
  - Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008”. По-голямата част от тези промени ще влезнат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите и новите стандарти и разясненията.

#### **4 Счетоводна политика**

##### **4.1 Общи положения**

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

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

##### **4.2 База за консолидация**

Финансовият отчет на Групата консолидира финансовите отчети на предприятието-майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2008 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата има контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието-майка придобива и



упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни дружества имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Нереализираните печалби и загуби от трансакции между дружества в Групата се елиминират. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

Малцинственото участие представлява делът от печалбата и загубата и нетните активи на дъщерното предприятие, които не се притежават от Групата. Ако загубата на дъщерното предприятие, отнасяща се към малцинственото участие, надвишава малцинственото участие в капитала на дъщерното дружество, превишението се отнася към мажоритарното участие, освен до степента, в която малцинственото участие има обвързващо задължение и е в състояние да покрие загубите.

#### **4.3 Сделки в чуждестранна валута**

Консолидираният финансов отчет е представен в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на предприятието - майка.

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

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

Във финансовия отчет на Групата, всички активи, задължения и трансакции на отделните дружества от Групата във функционална валута, различна от български лева (валутата на представяне на Групата), се преизчисляват в български лева при консолидацията. Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на финансовия отчет. Приходите и разходите са

преизчислени във валутата на представяне на Групата по осреднения курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се прехвърлят в Отчета за доходите и се признават като част от печалбата или загубата от продажби. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се отразяват като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

За целите на консолидацията индивидуалният отчет на EINAT GRADENIE LTD Хърватска е превалутиран, както следва:

Баланс и Отчет за промените в собствения капитал по заключителен курс на БНБ към 31 декември 2008 година 1 лев = 0.266651 (31 декември 2007 година 1 лев = 0.266796)

Отчет за доходите и Отчет за паричните потоци по среден курс на БНБ за 2008 година 1 лев = 0.2707865 (2007 година 1 лев = 0.2665358).

#### 4.4 Приходи и разходи

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

При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Ако се разменят несходни активи, приходът се признава по справедливата стойност на получените стоки или услуги. Когато справедливата стойност на получените стоки и услуги не може надеждно да бъде оценена, приходът се оценява по справедливата стойност на предадените стоки и услуги, коригирана със сумата на всички преведени парични средства или парични еквиваленти.

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

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

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

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за доходите. Печалбите или загубите в резултат на продажба на нетекущи активи са отразени в Отчета за доходите на ред „печалба / (загуба) от продажба на нетекущи активи”.

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

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

#### **4.5 Разходи по заеми**

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи” в Отчета за доходите.

#### **4.6 Други нематериални активи**

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

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

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 2 години

Амортизацията е включена в “разходи за амортизация на нефинансови активи”.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

#### **4.7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

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

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

Последващи разходи, свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- |                        |            |
|------------------------|------------|
| • Транспортни средства | 4 години   |
| • Стопански инвентар   | 6-7 години |
| • Компютри             | 2 години   |
| • Други                | 6-7 години |

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

#### **4.8 Отчитане на лизинговите договори**

В съответствие с изискванията на МСС 17 (рев 2007), правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните

лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 или МСС 38.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчета за доходите към момента на възникването им.

#### **4.9 Тестове за обезценка на други нематериални активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване**

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

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни

години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.10 Финансови активи**

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

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

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

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-

голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

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

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване или са определени като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване. Всички деривативни финансови активи, освен ако не са специално определени като хеджиращи инструменти, попадат в тази категория. Дружеството не притежава други финансови инструменти, които попадат в тази категория.

Всяка печалба или загуба, произтичаща от деривативни финансови инструменти, е базирана на промени в справедливата стойност, която се определя от трансакции на активен пазар или посредством оценъчни методи при липсата на такъв.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи на разположение за продажба, са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчета за доходите за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

#### **4.11 Договори за строителство**

Приходите по договори за строителство се признават на база етап на завършеност. Процентът на завършеност се определя на база на прегледи на извършената работа към датата на баланса по строителния договор. Ако договорът се оцени като печеливш, той се оценява на база "разходи плюс" според етапа на завършеност на договора. Очакваните загуби по строителния договор се признават незабавно като разход в Отчета за доходите.

#### **4.12 Данъци върху дохода**

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

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

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

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

Отсрочените данъчни активи се признават само до степеня, до която съществува вероятност те да бъдат усвоени чрез бъдещи данъчни доходи. Вижте пояснение 4.18.2 относно оценката на ръководството за вероятността отсрочените данъчни активи да се реализират посредством бъдещи данъчни печалби.

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



#### **4.13 Пари и парични еквиваленти**

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

#### **4.14 Собствен капитал и плащания на дивиденди**

Основният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните дялове.

Другите резерви включват средства, получени от собствениците във връзка с възможно бъдещо увеличаване на основния капитал.

Непокритата загуба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

#### **4.15 Пенсионни и други задължения към персонала**

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

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

#### **4.16 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват заеми, търговски и други задължения.

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

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

Дивидентите, платими на съдружниците на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Общото събрание на съдружниците.

#### **4.17 Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

#### **4.18 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.19.

##### **4.18.1 Приходи от договори за строителство**

Етапът на завършеност на всеки договор за строителство се оценява от ръководството, като се взема предвид цялата налична информация към края на

отчетния период. В този процес ръководството упражнява значима преценка по отношение на основните събития, фактически извършената работа и приблизителна оценка на разходите за завършване на проекта. Допълнителна информация за счетоводната политика на Дружеството по отношение на договорите за строителство е предоставена в пояснение 4.11.

#### **4.18.2 Отсрочени данъчни активи**

Оценката на вероятността за бъдещ облагаем доход, за който може да бъде използван отсрочен данъчен актив, се базира на най-актуалната одобрена бюджетна прогноза, коригирана със значими необлагаеми доходи и разходи и специфични ограничения за пренасяне на неизползвани данъчни загуби или кредити. Ако надеждна прогноза за облагаем доход предполага вероятното използване на отсрочен данъчен актив особено в случаи, когато активът може да се употреби в рамките на определените от закона срокове, тогава отсроченият данъчен актив се признава изцяло. Признаването на отсрочени данъчни активи, които подлежат на определени правни или икономически ограничения или несигурност, се оценява индивидуално от ръководството на база на специфичните факти и обстоятелства.

#### **4.19 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

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

##### **4.19.1 Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци (вижте Пояснение 4.9). При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

#### **4.19.2 Полезен живот на амортизируемите активи**

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

### **5 Придобивания и продажби**

#### **5.1 Придобиване на дъщерни предприятия**

Всички дъщерни предприятия са основани от Ейнат ООД през 2007 г. и собствения капитал е платен в брой. Не е призната репутация.

### **6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде анализирана както следва:

|                                                   | Земя<br>‘000 лв. | Компютърно<br>оборудване<br>‘000 лв. | Други<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                           |                  |                                      |                   |                  |
| Салдо към 1 януари 2008 г.                        | 30 554           | 8                                    | 8                 | 30 570           |
| Прекласификация                                   | -                | 2                                    | (2)               | -                |
| Новопридобити активи                              | 6 231            | 4                                    | -                 | 6 235            |
| Салдо към 31 декември 2008 г.                     | 36 785           | 14                                   | 6                 | 36 805           |
| <b>Амортизация</b>                                |                  |                                      |                   |                  |
| Салдо към 1 януари 2008 г.                        | -                | (1)                                  | -                 | (1)              |
| Начислена амортизация                             | -                | (6)                                  | (1)               | (7)              |
| Салдо към 31 декември 2008 г.                     | -                | (7)                                  | (1)               | (8)              |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2008 г.</b> | 36 785           | 7                                    | 5                 | 36 797           |
|                                                   |                  |                                      |                   |                  |
|                                                   | Земя<br>‘000 лв. | Компютърно<br>оборудване<br>‘000 лв. | Други<br>‘000 лв. | Общо<br>‘000 лв. |
| <b>Отчетна стойност</b>                           |                  |                                      |                   |                  |
| Салдо към 1 януари 2007 г.                        | -                | -                                    | -                 | -                |
| Новопридобити активи                              | 30 554           | 8                                    | 8                 | 30 570           |
| Салдо към 31 декември 2007 г.                     | 30 554           | 8                                    | 8                 | 30 570           |
| <b>Амортизация и обезценка</b>                    |                  |                                      |                   |                  |
| Салдо към 1 януари 2007 г.                        | -                | -                                    | -                 | -                |
| Начислена амортизация                             | -                | (1)                                  | -                 | (1)              |
| Салдо към 31 декември 2007 г.                     | -                | (1)                                  | -                 | (1)              |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2007 г.</b> | 30 554           | 7                                    | 8                 | 30 569           |

Земята, собственост на Дружеството, е придобита през 2007 г. и 2008 г. Земята е тествана за обезценка. Не са извършени обезценки през периода.

Няма имоти, машини, съоръжения или оборудване заложи като обезпечение.

## 7 Незавършено строителство

Групата планира да изгради логистичен център, бизнес сграда, хотел и други сгради. В тази връзка разходи за проектиране на сградите са капитализирани като незавършено строителство.

## 8 Лизинг

### 8.1 Оперативен лизинг

Бъдещите минимални плащания по оперативния лизинг на Дружеството са както следва:

|                     | Дължими минимални лизингови плащания |                    |          |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------|----------|
|                     | До 1                                 | От 1 до 5          | Общо     |
|                     | година<br>'000 лв.                   | години<br>'000 лв. | '000 лв. |
| 31 декември 2008 г. | 83                                   | 415                | 498      |
| 31 декември 2007 г. | 52                                   | 240                | 292      |

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, са в размер на 80 хил. лв (2007 г. – 50 хил. лв.) и включват минимални лизингови плащания. Не са признавани разходи или получавани приходи от условни наеми и подлизинг. Не се очакват и бъдещи приходи от подлизинг, защото всички активи, за които са сключени договори за оперативен лизинг, се използват само от Дружеството.

Договорите за оперативен лизинг не съдържат клаузи за условни плащания или опции за подновяване или последващо закупуване, клаузи, свързани с покачване на цената, както и ограничения, свързани с дивиденти, последващ лизинг или допълнителни задължения.

Договорите за оперативен лизинг включват:

- Договор за наем на кола
- Договор за наем на офис

## 9 Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочените данъци възникват в резултат на временни разлики и неизползвани данъчни загуби, и могат да бъдат представени като следва:

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)          | 1 януари<br>2008 г.<br>‘000 лв. | Признати в<br>отчета за<br>доходите<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2008 г.<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Неизползвани данъчни загуби                | (6)                             | 27                                              | (33)                               |
|                                            | (6)                             | 27                                              | (33)                               |
| Признати като:<br>Отсрочени данъчни активи | (6)                             |                                                 | (33)                               |

| Отсрочени данъчни пасиви (активи)          | 1 януари<br>2007 г.<br>‘000 лв. | Признати в<br>отчета за<br>доходите<br>‘000 лв. | 31 декември<br>2007 г.<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------|
| Неизползвани данъчни загуби                | -                               | 6                                               | (6)                                |
|                                            | -                               | 6                                               | (6)                                |
| Признати като:<br>Отсрочени данъчни активи | -                               |                                                 | (6)                                |

Всички отсрочени данъчни активи (включително данъчни загуби и други данъчни задължения) са включени в баланса.

За повече информация относно разходите за данъци на Дружеството вижте Пояснение 17.

## 10 Търговски вземания

|                           | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| Аванси за покупка на земя | -               | 691             |
| Други аванси              | 27              | 34              |
| Търговски вземания        | 27              | 725             |

Всички вземания са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

## 11 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

|                                    | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Парични средства в брой и в банки: |                 |                 |
| - български лева                   | 110             | 55              |
| - евро                             | 290             | 1 216           |
| - хърватски куни                   | 3               | 6               |
| - македонски денари                | 11              | 11              |
| Краткосрочни депозити              | 254             | -               |
|                                    | <b>668</b>      | <b>1 288</b>    |

## 12 Собствен капитал

### 12.1 Основен капитал

Дяловият капитал на Дружеството се състои от 500 дяла с номинална стойност в размер на 10 лв. Всички дялове са с право на получаване на дивидент и представляват един глас от Общото събрание на съдружниците на Ейнат ООД.

|                                          | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Издадени и напълно платени дялове:       |                  |                  |
| - в началото на годината                 | 5                | -                |
| - издадени през годината                 | -                | 5                |
| Дялове издадени и напълно платени        | <b>5</b>         | <b>5</b>         |
| Общо дялове, оторизирани към 31 декември | <b>5</b>         | <b>5</b>         |

Ейнат ООД е основано с решение номер 1 от 11.01.2007 г. на Софийски Градски Съд. Единоличен собственик е ХИЛА ООД, САЩ, регистрирана в щат Делауеър под регистрация No 3951005. С решение номер 2 от 01.06.2007 г., всички дялове са прехвърлени на БГ БОРН ООД, Кипър, Никозия, фирмен номер HE195307 и на М.А.А.З. ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ ООД, Кипър, Никозия, фирмен номер HE191139.

Списъкът на съдружниците е представен както следва:

|                                    | 2008<br>Брой дялове | 2008<br>%  | 2007<br>Брой дялове | 2007<br>%  |
|------------------------------------|---------------------|------------|---------------------|------------|
| БГ БОРН ООД.                       | 250                 | 50         | 250                 | 50         |
| М.А.А.З. ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ<br>ООД. | 250                 | 50         | 250                 | 50         |
|                                    | <b>500</b>          | <b>100</b> | <b>500</b>          | <b>100</b> |



## 12.2 Други резерви

Другите резерви представляват допълнителни средства, получени от собственици за възможни бъдещи увеличения на собствения капитал на Ейнат ООД. През 2008 г. вземания на Дружеството от Яир Гелфер и Авишай Берковиц в размер на 4 898 хил. лв. са цедирани към собствениците за сметка на намаление на другите резерви.

|                                | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| БГ БОРН ООД.                   | 6 829           | 7 293           |
| М.А.А.З. ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ ООД | 32 112          | 28 672          |
|                                | <u>38 941</u>   | <u>35 965</u>   |

## 13 Търговски задължения

|                               | 2008<br>‘000 лв |
|-------------------------------|-----------------|
| Аквариус Тодорина Мерачева ЕТ | 8               |
| АС Сюприм ООД                 | 6               |
| Геовалент Валентин Йовев ЕТ   | 3               |
| Други                         | <u>3</u>        |
|                               | <u>20</u>       |

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

## 14 Персонал

### 14.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за заплати             | (58)             | (25)             |
| Разходи за социални осигуровки | <u>(11)</u>      | <u>(4)</u>       |
|                                | <u>(69)</u>      | <u>(29)</u>      |

## 14.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

|                                                    | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Задължения за заплати                              | -                | 5                |
| Задължения за осигуровки                           | 1                | -                |
| Задължения по неизползвани отпуски                 | 1                | -                |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | <u>2</u>         | <u>5</u>         |

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Групата, които следва да бъдат уредени през 2009 г.

## 15 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

|                         | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Разходи за наем         | (109)            | (50)             |
| Разходи за реклама      | (2)              | -                |
| Разходи за телефон      | (33)             | (12)             |
| Правни разходи          | -                | (2)              |
| Независим финансов одит | (69)             | -                |
| Счетоводни услуги       | (51)             | -                |
| Други                   | (40)             | (23)             |
|                         | <u>(304)</u>     | <u>(87)</u>      |

## 16 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

|                                               | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Банкови такси                                 | (14)             | (33)             |
| Загуба от валутни разлики                     | -                | (6)              |
| Разходи за лихви, свързани с банков овърдрафт | -                | (7)              |
| Финансови разходи                             | <u>(14)</u>      | <u>(46)</u>      |

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

|                                                        | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Приходи от лихви, свързани със заеми към свързани лица | 232              | 62               |
| Приходи от лихви, свързани с банкови депозити          | 22               | 109              |
| Финансови приходи                                      | <u>254</u>       | <u>171</u>       |

## 17 Разходи за данъци

Очакваните разходи за данъци, базирани на ефективната данъчна ставка в размер на 10 % (2007 г.: 10 %) и действително признатите данъчните разходи в Отчета за доходите могат да бъдат равнени както следва:

|                                                     | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Печалба/(загуба) преди данъчно облагане             | 32               | (91)             |
| Данъчна ставка                                      | 10%              | 10 %             |
| Очакван разход за данък                             | <u>(3)</u>       | <u>-</u>         |
| Приходи / (разходи) за данъци                       | <u>(21)</u>      | <u>2</u>         |
| Приходи / (разходи) за данъци включват:             |                  |                  |
| Текущ разход за данъци                              | (48)             |                  |
| Възникване и обратно проявление на временни разлики | 27               | 2                |

Пояснение 9 предоставя информация за отсрочените данъчни активи и пасиви, включително сумите, признати директно в собствения капитал.

## 18 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Групата включват собствениците, управителите Авишай Берковиц и Яир Гелфер, Мириам-2003 ЕООД и Вероника-2006.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 18.1 Сделки със собственици

През 2007 г. 2 416 хил. лв. са получени като заеми от ХИЛА ООД, които в последствие са трансформирани като други резерви. Когато собствениците на капитала се сменят, резервите са прехвърлени на новите съдружници.

|                                | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| БГ БОРН ООД.                   | 6 829           | 7 293           |
| М.А.А.З. ФИНАНС МЕНИДЖМЪНТ ООД | 32 112          | 28 672          |
|                                | <b>38 941</b>   | <b>35 965</b>   |

## 18.2 Сделки с ключов управленски персонал

Транзакциите включват заеми отпуснати на управителите и лихва върху тях:

|                                                       | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Заем отпуснат на Авишай Берковиц                      | -               | 258             |
| Заем отпуснат на Иаир Гелфер                          | -               | 258             |
| Приходи от лихви по заема отпуснат на Авишай Берковиц | 198             | 4               |
| Приходи от лихви по заема отпуснат на Иаир Гелфер     | 34              | 4               |

## 18.3 Салда към края на годината

|                                  | 2008<br>‘000 лв | 2007<br>‘000 лв |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Дълготрайни вземания от:</b>  |                 |                 |
| - Авишай Берковиц – заем         | -               | 1 707           |
| - Иаир Гелфер – заем             | -               | 1 708           |
|                                  | <b>-</b>        | <b>3 415</b>    |
| <b>Краткотрайни вземания от:</b> |                 |                 |
| - Авишай Берковиц – лихва        | -               | 31              |
| - Иаир Гелфер – лихва            | -               | 31              |
|                                  | <b>-</b>        | <b>62</b>       |
| <b>Задължения към:</b>           |                 |                 |
| Вероника-2006                    | 14              | 9               |
| Мириям 2003 ЕООД                 | 5               | 99              |
|                                  | <b>19</b>       | <b>108</b>      |

## 19 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със управителния съвет. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите инструменти. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 19.5. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

### 19.1 Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева и евро. Не съществува излагане на риск от промяната на обменни валутни курсове.

### 19.2 Лихвен риск

Политиката на Дружеството е насочена към минимизиране на лихвения риск при дълготрайно финансиране. Затова дългосрочните заеми са обикновено с фиксирани лихвени проценти. Към 31 декември 2008 г. Дружеството не е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, защото няма заеми.

### 19.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

|                            | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Пари и парични средства    | 668              | 1 288            |
| Търговски и други вземания | 603              | 4 202            |
| Балансова стойност         | <u>1 271</u>     | <u>5 490</u>     |

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. Търговските вземания се състоят от много клиенти от различни индустрии и различно географско местоположение. На базата на исторически показатели ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### 19.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови пасиви, както и прогнозите за входящи и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно. Нуждите от парични средства се сравняват със заемите на разположение за да бъдат установени излишъци или дефицити. Този анализ определя дали заемите на разположение ще са достатъчни за да покрият нуждите на Дружеството за периода.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2008 г. падежите на договорните задължения (включително лихвените плащания) на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.

#### Краткосрочни До 12 месеца

‘000 лв.

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Търговски и други задължения | 20         |
| Задължения към свързани лица | 19         |
| Други задължения             | 188        |
| Общо                         | <u>227</u> |

В предходния период падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2007 г.

**Краткосрочни**  
**До 12 месеца**

‘000 лв.

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Търговски задължения | 108        |
| Други задължения     | 76         |
| Общо                 | <u>184</u> |

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

### 19.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

**Финансови активи**

|                                       | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Дълготрайни вземания от свързани лица | -                | 3 415            |
|                                       | -                | <u>3 415</u>     |

Кредити и вземания:

|                            |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|
| Търговски и други вземания | 603          | 787          |
| Пари и парични еквиваленти | 668          | 1 288        |
|                            | <u>1 271</u> | <u>2 075</u> |

**Финансови пасиви**

|                                                    | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Текущи пасиви:                                     |                  |                  |
| Задължения към свързани лица                       | 19               | 108              |
| Данъчни задължения                                 | 186              | 71               |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | 2                | 5                |
| Търговски и други задължения                       | 20               | -                |
|                                                    | <u>227</u>       | <u>184</u>       |

## 20 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.

Групата определя коригирания капитал въз основа на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, намалени със суми, признати в собствения капитал, отнасящи се до хеджирания паричен поток.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотeka или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на коригирания капитал към нетен дълг в разумни граници.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

|                                         | 2008<br>‘000 лв. | 2007<br>‘000 лв. |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|
| Собствен капитал                        | 38 845           | 35 881           |
| <b>Коригиран капитал</b>                | <b>38 845</b>    | <b>35 881</b>    |
| Дълг                                    | 227              | 184              |
| - Пари и парични еквиваленти            | (668)            | (1 288)          |
| <b>Нетен дълг</b>                       | <b>(441)</b>     | <b>(1 104)</b>   |
| <b>Коригиран капитал към нетен дълг</b> | <b>(1:88)</b>    | <b>(1:32)</b>    |



## **21 Събития след датата на баланса**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението на Управителя за публикуване на финансовия отчет, 18 май 2009 г.