

ВИТОША ГАРДЪНС ЛИМИТЕД ЕООД

Финансов отчет

За годината, приключваща на 31 декември 2010 година

Съдържание

Отчет за финансовото състояние	2
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Бележки към финансовия отчет	7

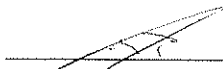
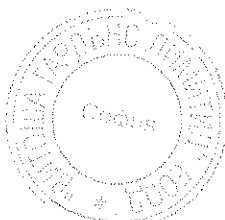
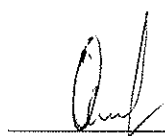
Отчет за финансовото състояние

Към 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Активи			
Имоти, машини, съоразения	11	17	23
Общо нетекущи активи		17	23
Активи, класифицирани като държани за продажба	10	26 993	29 100
Търговски и други вземания	12	2 144	1 546
Отсрочени финансови разходи	8	45	41
Парични средства и еквиваленти	13	504	1 537
Общо текущи активи		29 658	32 224
Общо активи		29 658	32 247
Собствен капитал и пасиви			
Основен капитал	14	500	500
Неразпределена печалба/(загуба)		(2 550)	(1 329)
Загуба за периода		(1 449)	(1 221)
Общо собствен капитал		(3 499)	(2 050)
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Банков заем	15	21 376	22 450
Текущи пасиви			
Лихвоносни заеми и привлечени средства	15	10 638	9 839
Търговски и други задължения	16	38	350
Аванси поактиви, класифицирани като държани за продажба	16	583	1 326
Задължения към свързани лица	17	522	329
Общо текущи пасиви		11 781	11 844
Общо пасиви		33 157	34 294
Общо собствен капитал и пасиви		29 658	32 247

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.


 Шимон Бен Хамо
 Изпълнителен директор


 Антоанета Попова
 Финансов Контролер

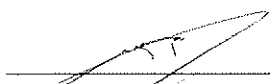
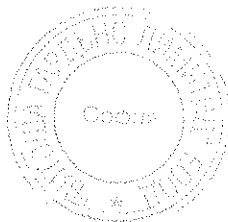
Отчет за всеобхватния доход

За годината, приключваща на 31 декември

В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Разходи за поддръжка на активите		(10)	(29)
Разходи за поддръжка		(10)	(29)
Приходи	6	2 891	1 554
Отчетна стойност на продажбите		(2 314)	(1 439)
Брутна печалба		577	115
Други приходи	6	18	2
Административни разходи	7	(1 085)	(911)
Печалба / Загуба от оперативна дейност		(500)	(823)
Финансови Приходи		102	29
Финансови разходи		(1 050)	(424)
Нетни финансови разходи	8	(948)	(395)
Загуба преди данъци		(1 449)	(1 218)
Разходи за данъци		-	-
Загуба за периода		(1 449)	(1 218)
Друг всеобхватен доход			
Друг всеобхватен доход за периода			-
Общо всеобхватен доход за периода		(1 449)	(1 218)
Нетен доход на акция			
Основен нетен доход на акция (в лева)			-
Доход на акция с намалена стойност (в лева)			-

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.

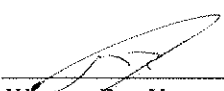
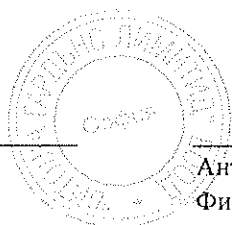

 Шимон Бен Хамо
 Изпълнителен директор


 Антоанета Попова
 Финансов Контролер

Отчет за промените в собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември*В хиляди лева*

<i>Бел.</i>	Регистриран капитал	Печалби и загуби	Общо
Баланс на 1 януари 2008	500	(1 329)	(829)
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба и загуба	-	(1 218)	(1 218)
<i>Друг всеобхватен доход</i>			
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	500	(2 547)	(2 047)
Сделки с акционери, отчетени в собствения			
Общо сделки с акционери	-	-	-
Баланс на 31 декември 2008	500	(2 547)	(2 047)
Баланс на 1 януари 2009	500	(2 547)	(2 047)
Общо всеобхватен доход за периода			
Печалба и загуба	-	(1 449)	(1 449)
<i>Друг всеобхватен доход</i>			
Общо друг всеобхватен доход	-	-	-
Общо всеобхватен доход за периода	500	(3 996)	(3 496)
Сделки с акционери, отчетени в собствения			
Общо сделки с акционери	-	-	-
Баланс на 31 декември 2009	500	(3 996)	(3 496)

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет


 Шимон Бен Хамо
 Изпълнителен директор


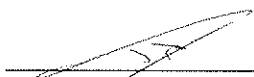
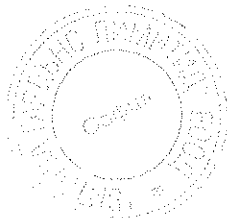
 Антоанета Попова
 Финансов Контролер

Отчет за паричните потоци

За годината, приключваща на 31 декември
В хиляди лева

	Бел.	2010	2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Нетна печалба/загуба за годината		(1 449)	(1 218)
Корекции за:			
Разходи за амортизации		8	12
		(1 441)	(1 206)
Изменение на материалните запаси		2 102	(7 850)
Изменение на търговски и други вземания		(741)	(289)
Изменение на търговски и други задължения		(538)	700
Нетен паричен поток от оперативна дейност		(618)	(8 645)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетен паричен поток за инвестиционна дейност		-	-
Паричен поток от финансова дейност			
Увеличение на заеми и привлечени средства	15	(904)	9 679
Платени разходи по заеми		10	(131)
Нетен паричен поток от финансова дейност		(894)	9 548
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти		(1 512)	903
Пари и парични еквиваленти на 1 януари		1 537	634
Пари и парични еквиваленти на 31 декември	13	25	1 537

Бележките на страници 6 до 23 са неразделна част от този финансов отчет.


 Шимон Бен Хамо
 Изпълнителен директор


 Антоанета Попова
 Финансов Контролер

Бележки към финансовия отчет

	Стр.
1. Статут и предмет на дейност	7
2. База за изготвяне	7
3. Значими счетоводни политики	7
4. Определяне на справедливи стойности	18
5. Управление на финансовия риск	19
6. Други приходи	22
7. Административни разходи	22
8. Финансови приходи и разходи, отсрочени финансови разходи	22
9. Активи, класифицирани като държани за продажба- нетекущи	22
10. Активи, класифицирани като държани за продажба- текущи	22
11. Имоти, машини, съоразения и оборудване	22
12. Търговски и други вземания	22
13. Пари и парични еквиваленти	23
14. Капитал и резерви	23
15. Заеми	23
16. Търговски и други задължения	23
17. Свързани лица	24
18. Събития след датата на отчета	24

Бележки към финансовия отчет

1. Статут и предмет на дейност

Витоша Гардънс Лимитед ЕООД ("Дружеството") е дружество със седалище в България. Адресът на управление на дружеството е гр. София, ж.к. Младост 4, БИЗНЕС ПАРК СОФИЯ, сграда 8б. Дружеството е учредено на 23 март 2006г.

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

Едноличният собственик на дружеството е Афи Юръп Н.В. (Afi Europe N.V.), дружеството, регистрирано съгласно законодателството на Холандия притежава 100% от акциите на Дружеството.

2. База за изготвяне

(а) Съответствие

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), изготвени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Комисията на Европейския Съюз.

Финансовия отчет е одобрен от ръководството на Дружеството на 10.02.2011 г.

(б) База за измерване

Този финансов отчет, е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на:

- деривативни финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност
- финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби
- финансови активи на разположение за продажба отчитани по справедлива стойност
- инвестиционни имоти, представени по преоценена стойност
- задължения за плащания на базата на акции уреждани в пари, отчитани по справедлива стойност
- задължението по плана за дефинирани доходи отчитано по настояща стойност.

(в) Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация е представена в лева закръглени до хиляда.

(г) Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки. Очакванията и основните допускания се преразглеждат текущо. Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга само този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди ако преразглеждането оказва влияние и на бъдещите периоди.

Бележки към финансовия отчет

2. База за изготвяне (продължение)

(д) Промени в счетоводните политики

(i) Преглед

(ii) Отчитане на разходите по заеми

Дружеството незабавно признава всички разходи по заеми като капитализирани разходи в себестойността на активите, класифицирани като държани за продажба.

(iii) Представяне на финансови отчети

Дружеството прилага ревизирия МСС 1 *Представяне на финансови отчети* (2007), който е в сила от 1 януари 2009 г. В резултат на това, Дружеството представя в отчета за промените в собствения капитал всички промени в собствения капитал свързани със собствениците, докато всички промени в собствения капитал несвързани със собствениците се представят в отчета за всеобхватния доход.

Сравнителната информация беше повторно представена така, че да е в съответствие с ревизирия стандарт. Тъй като промяната в счетоводната политика засяга само представянето, тя няма ефект върху дохода на акция.

3. Значими счетоводни политики

Значимите счетоводни политики представени по-долу са прилагани последователно във всички представени периоди, освен както е обяснено в бележка 2(г), която засяга промените в счетоводните политики. Определени сравнителни цифри са били рекласифицирани, за да съответстват с представянето за текущата година. Допълнително, сравнителният отчет за всеобхватен доход беше повторно представен така, че да включва позициите от друг всеобхватен доход.

(а) Чуждестранна валута

(i) Сделки в чуждестранна валута

Операциите с чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута по заключителния курс в деня на изготвяне на отчета за финансовото състояние. Печалба или загуба от курсови разлики, произтичащи от парични позиции, е разликата между амортизираната стойност във функционална валута в началото на периода, коригирана с ефективната лихва и плащанията през периода и амортизираната стойност в чуждестранна валута превалутутирана по курса в края на периода.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(а) Чуждестранна валута (продължение)

(i) Сделки в чуждестранна валута (продължение)

Непарични активи и пасиви деноминирани в чуждестранни валути, които се отчитат по справедлива стойност, се превръщат във функционалната валута по курса на датата, към която е определена справедливата стойност. Курсови разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута се отчитат в печалби и загуби, освен разлики, възникващи от превалутирането във функционалната валута на капиталови инструменти на разположение за продажба, или отговарящи на условията хеджинги на паричен поток, които се признават в друг всеобхватен доход.

От 1998 година обменният курс на Българския лев (BGN) е фиксиран към евро (EUR). През текущия и предходните периоди, обменният курс е BGN 1.95583 / EUR 1.0.

(б) Финансови инструменти

(i) Недеривативни финансови активи

Дружеството първоначално признава заеми и вземания и депозити на датата, на която те са възникнали. Всички други финансови активи (включително активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента.

Дружеството отписва финансов актив когато договорните права за паричните потоци от актива са погасени, или Дружеството прехвърля правата за получаване на договорените парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени. Всяко участие в прехвърлен финансов актив, който е създаден или задържан от Дружеството се признава като отделен актив или пасив.

Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно.

Дружеството има следните не-деривативни финансови активи: финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби, финансови активи държани до падеж, заеми и вземания, и финансови активи на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби

Един финансов актив се класифицира като отчитан по справедлива стойност в печалби и загуби ако е държан за търгуване или е определен като такъв при първоначално признаване. Финансови активи се определят като такива отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби ако Дружеството управлява такива инвестиции и взема решения за покупка и продажба на базата на тяхната справедлива стойност, според документираната стратегия за управление на риска или за инвестициите на Дружеството. При първоначално признаване свързаните разходи по сделката се признават в печалба и загуба, когато възникнат. Финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби се оценяват по справедлива стойност и последващите промени се отчитат в печалби и загуби.

Заеми и вземания

Заеми и вземания са финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не са котираны на активен пазар. Такива активи се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко съотносими разходи по сделката. След първоначално признаване заеми и вземания се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент, намалена със загуби от обезценка. Пари и парични еквиваленти включват парични наличности и депозити на виждане с първоначален матуритет от три месеца или по-малко. Банковите овърдрафти, които са платими при поискване и формират неразделна част от управлението на паричните наличности на Дружеството, се включват като компонент на пари и парични еквиваленти за целите на изготвянето на отчета за паричните потоци.

Бележки към финансовия отчет

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(б) Финансови инструменти (продължение)

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са не-деривативни финансови активи които са предназначени като такива на разположение за продажба и не са класифицирани в никоя от предходните категории. Инвестиции на Дружеството в капиталови и някои дългови ценни книги се класифицират като финансови активи на разположение за продажба. След първоначално признаване те се оценяват по справедлива стойност и промените в тази стойност, различни от загуби за обезценка и валутни курсови разлики от капиталови инструменти на разположение за продажба, се отчитат в друг всеобхватен доход и се представят в резерв за справедлива стойност в собствения капитал. Когато една инвестиция се отпише, натрупаните печалби и загуби в друг всеобхватен доход се прекласифицират в печалби и загуби.

(ii) **Не-деривативни финансови пасиви**

Дружеството първоначално признава издадени дългови ценни книги и подчинени задължения на датата на която са възникнали. Всички други финансови пасиви (включително такива определени като отчитани по справедлива стойност в печалби и загуби) се признават първоначално на тяхната дата на търгуване, на която Дружеството е станало страна по договорните условия на инструмента. Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнение или са отменени или не са валидни повече. Финансови активи и пасиви се нетират и нетната стойност се представя в отчета за финансово състояние тогава и само тогава, когато Дружеството има правно основание да нетира сумите и има намерение или да урежда на нетна база или да реализира актива и да уреди пасива едновременно. Дружеството има следните не-деривативни финансови пасиви: заеми, банков овърдрафт, и търговски и други задължения. Такива финансови пасиви се признават първоначално по справедлива стойност плюс всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези финансови пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

(iii) **Собствен капитал****Дялове**

Капиталът на Дружеството е представен по историческа стойност към датата на регистрация.

(в) **Имоти, машини, съоръжения и оборудване**(i) **Признаване и оценка**

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупани амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва покупната цена, включително мита и невъзстановими данъци върху покупката, както и всички други разходи, пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация по начина предвиден от ръководството. Стойността на активите придобити по стопански начин включва направените разходи за материали, директно вложен труд и съответната пропорционална част от непреките производствени разходи; разходите пряко отнасящи се до привеждане на актива до местоположение и състояние необходими за неговата експлоатация; първоначална приблизителна оценка на разходите за демонтаж и преместване на актива и за възстановяване на площадката, на която е разположен актива и капитализирани разходи за лихви. Стойността може да включва суми рекласифицирани от друг всеобхватен доход представляващи печалби или загуби от отговарящи на условията хеджинги на парични потоци за покупки в чужда валута на имоти, машини и съоръжения. Закупен софтуер, без който е невъзможно функционирането на закупено оборудване, се капитализира като част от това оборудване.

Когато в имотите, машините, съоръженията и оборудването се съдържат компоненти с различна продължителност на полезен живот, те се отчитат отделно.

Печалби и загуби при отписване на имоти, машини и съоръжения се определят като се сравняват постъпленията с балансовата стойност на актива, и се признават нетно в други приходи в печалби и загуби.

Когато преоценените активи се продадат, сумите включени в преоценъчен резерв се рекласифицират в натрупани печалби и загуби.

(ii) Рекласифициране към Инвестиционни имоти

Когато употребата на даден имот се промени от имот ползван от собственика на Инвестиционен имот, тогава имотът се преоценява по справедлива стойност и се рекласифицира като Инвестиционен имот. Имотите, които се изграждат за бъдещето им използване като Инвестиционни имоти, се отчитат по справедлива стойност. Всяка печалба, възникнала от преоценката, се признава в печалби и загуби, доколкото тя обръща предходна загуба от обезценка за специфичния имот, като всяка остатъчна печалба се признава в друг всеобхватен доход и се представя в преоценъчния резерв в собствения капитал. Всяка загуба се признава в друг всеобхватен доход и се представя в преоценъчен резерв в собствения капитал доколкото една сума е била включена преди в преоценъчния резерв за специфичния имот, като всяка остатъчна загуба се признава незабавно в печалби и загуби.

(iii) Последващи разходи

Възникнали последващи разходи, за да се подмени част от актив от имотите, машините, съоръженията и оборудването, се капитализират в съответния актив, само когато е вероятно предприятието да получи в бъдеще икономически ползи, свързани с тази част от актива и разходите могат да бъдат оценени надеждно. Балансовата стойност на подменената част се отписва. Разходи за ежедневно обслужване на активите се признават в печалби и загуби като разход в момента на възникването им.

(iv) Амортизация

Амортизацията се начислява в печалби и загуби на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно, тъй като това отразява очаквания начин на консумиране на бъдещите икономически ползи от актива. Амортизация на придобити активи при условията на финансов лизинг се начислява за по-късия измежду срока на договора и техния полезен живот, освен в случаите когато е почти сигурно придобиването на собствеността върху тях до края на срока на договора. Земята не се амортизира. Очакваните срокове на полезен живот са както следва:

- Компютри 3 години ☐
- Офис оборудване 6,67 години ☐
- Стопански инвентар 14 години ☐

(д) Инвестиционни имоти

Инвестиционни имоти са имоти, държани по скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на стойността им, или и за двете, но не с цел продажба в обичайната дейност, използване за производство или доставка на стоки и услуги или за административни цели. Инвестиционните имоти се оценяват по справедлива стойност, като промените се признават в печалби и загуби. Когато употребата на инвестиционен имот се промени така че той се рекласифицира в имоти, съоръжения и оборудване, неговата справедлива стойност към датата на рекласификацията става цена на придобиване за последващо отчитане.

(е) Наети активи

Лизинговите договори, по силата на които на Дружеството се прехвърлят всички значими рискове и изгоди от собствеността, се класифицират като финансов лизинг. При първоначално признаване наетите активи се отчитат по по-ниската от справедлива стойност и настояща стойност на минималните лизингови плащания. След първоначално признаване, активът се отчита според счетоводната политика, приложима за съответния актив. Различни от тези лизингови договори са договори за оперативен лизинг. Освен за инвестиционни имоти, наетите активи не се признават в баланса на Дружеството. Инвестиционни имоти държани по договори за оперативен лизинг се признават в отчета за финансово състояние на Дружеството по справедлива стойност.

(ж) Материални запаси

Материалните запаси се отчитат по по-ниската от тяхната себестойност и нетна реализуема стойност. Себестойността на материалните запаси се отчита на принципа на средно претеглена цена за материали и незавършено производство. В случая на произведена продукция, себестойността също така включва разходи за труд, социални осигуровки и разходи за амортизация. Тези разходи се разпределят върху продукцията на базата на нормален производствен капацитет. Себестойността може да включва печалби и загуби рекласифицирани от друг всеобхватен доход от хеджиране на парични потоци отговарящ на условията за покупки на материални запаси в чуждестранна валута. Нетната реализуема стойност представлява предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност, намалена с приблизително оценените разходи по завършване на производствения цикъл и тези, които са необходими за осъществяване на продажбата. Себестойността на дървесината трансферирана от биологични активи е справедливата ѝ стойност, намалена с разходите по продажбата към датата на добиването.

(з) Незавършено строителство

Незавършеното строителство представлява брутната нефактурирана сума, която се очаква да се събере от клиенти за работа по договори, завършена към датата на баланса. Отчита се по себестойност, плюс призната печалба до момента, намалена с издадените фактури и признатите загуби. Себестойността включва всички разходи свързани директно със специфични проекти и съответна част от фиксирани и променливи общопроизводствени разходи възникнали от договорите на Дружеството, базирани на нормален оперативен капацитет. Незавършеното строителство се представя като част от търговски и други вземания в отчета за финансово състояние. Ако плащанията получени от клиенти надвишават признатия приход, разликата се представя като отсрочени приходи в отчета за финансово състояние.

(и) Обезценка**(i) Финансови активи (включително вземания)**

Финансов актив, който не се отчита по справедлива стойност в печалби и загуби, се преразглежда към всяка отчетна дата, за да се прецени дали не съществуват признаци за обезценка. Един финансов актив се счита за обезценен в случай, че има обективни доказателства за едно или повече събития имащи негативен ефект върху очакваните бъдещи парични потоци от този актив и този ефект може да бъде надеждно оценен.

Обективно доказателство, че финансов актив (включително капиталови ценни книги) е обезценен, може да включва неизпълнение или просрочие от длъжника, реструктуриране на дължимата сума за Дружеството при условия, които Дружеството не би разглеждало при други обстоятелства, индикации, че длъжникът или емитентът ще изпадне в несъстоятелност, липсата на активен пазар за дадена ценна книга. В допълнение, за инвестиция в капиталова ценна книга значителен или продължителен спад в справедливата стойност под нейната цена на придобиване е обективно доказателство за обезценка.

Дружеството взема пред вид доказателства за обезценка на вземания и държани до падеж инвестиции в ценни книжа, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книги се проверяват за специфична обезценка. Всички индивидуално значими вземания и държани до падеж ценни книжа, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Вземанията и държаните до падеж ценни книжа, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка като са групирани заедно вземания и ценни книжа, държани до падеж, със сходни характеристики на риска. При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческите тенденции на вероятността за неизпълнение на задълженията, времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, коригирани с преценката на ръководството дали сегашните икономически и кредитни условия са такива, че има вероятност реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предпологането на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка за финансов актив, отчитан по амортизирана стойност, се изчислява като разликата между неговата отчетна стойност и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби

и се отразява в корективна сметка намаляваща вземанията. Когато последващо събитие намалява загубата от обезценка, това намаление се отразява през печалби и загуби.

Загуба от обезценка по отношение на финансов актив на разположение за продажба се отразява като се трансферира в печалба и загуба натрупаната загуба, призната преди това в друг всеобхватен доход, и представена в резерва от справедлива стойност в собствения капитал. Кумулативната загуба, която се прехвърля от друг всеобхватен доход и се признава в печалби и загуби е разликата между цена на придобиване, нетно от изплащания на главница и амортизация, и текущата справедлива стойност, намалена с загуба от обезценка призната преди това в печалби и загуби. Промени в обезценката, дължащи се на стойността във времето, се отразяват като част от лихвения приход.

(и) Обезценка (продължение)

(i) Финансови активи (включително вземания) (продължение)

Ако в последващ период, справедливата стойност на обезценена дългова ценна книга на разположение за продажба се увеличи, и увеличението може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след признаването на загубата от обезценка в печалбата или загубата, тогава загубата от обезценка се възстановява обратно, като сумата се признава в печалбата или загубата. Въпреки това, всяко последващо възстановяване на справедливата стойност на обезценена капиталова ценна книга на разположение за продажба, се признава в друг всеобхватен доход.

(ii) Не-финансови активи

Отчетните стойности на нефинансовите активи на Дружеството, инвестиционни имоти, материални запаси и отсрочени данъчни активи, се преглеждат към всяка отчетна дата с цел да се определи дали има признаци за обезценка. В случай, че съществуват такива признаци, се прави приблизителна оценка на възстановимата стойност на актива. За положителна репутация и нематериални активи с неопределен полезен живот, или които още не са готови за употреба, възстановимата стойност се определя на всяка година по едно и също време.

Възстановимата стойност на актив или на обект, генериращ парични потоци (ОГПП), е по-високата от неговата стойност в употреба и справедливата му стойност, намалена с разхода по продажба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтов процент преди данъци, отразяващ текущите оценки за пазара, цената на парите във времето и специфичния за актива риск. За актив, който не генерира самостоятелно парични постъпления, възстановимата стойност се определя за групата активи, генерираща парични постъпления, към която той принадлежи.

Корпоративните активи на Дружеството не генерират отделни парични потоци. Ако има индикации, че корпоративен актив може да е обезценен се определя възстановимата стойност за ОГПП, към който корпоративния актив принадлежи.

Загуба от обезценка се признава винаги в случай, че балансовата стойност на един актив или ОГПП, част от която е той, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в печалби и загуби. Загуби от обезценка признати за ОГПП се разпределят така, че да намалят отчетните стойности на активите в обекта пропорционално.

Загуба от обезценка, призната в предходни периоди, се проверява на всяка отчетна дата за индикации, че загубата е намалена или вече не съществува. Загуба от обезценка се възстановява обратно, ако е имало промяна в приблизителните оценки, използвани за определяне на възстановимата стойност. Загуба от обезценка се възстановява само до такава степен, че балансовата стойност на актива не надвишава балансовата стойност, която би била определена, след приспадане на амортизация, ако загуба от обезценка не е била признавана.

(й) Нетекущи активи държани за продажба

Нетекущи активи, или групи за изваждане от употреба, съставени от активите и пасивите, чиято стойност се очаква да бъде възстановена основно чрез продажба, а не чрез продължаваша употреба, са класифицирани като държани за продажба. Непосредствено преди класифициране като държани за продажба, активите или

компонентите на група за изваждане от употреба, се оценяват в съответствие със счетоводните политики на Дружеството. След това обикновено активите, или групата за изваждане от употреба, се оценяват по по-ниската от тяхната балансова стойност и справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Всяка загуба от обезценка на група за изваждане от употреба се разпределя към активите и пасивите на пропорционална основа, с изключението че загуба не се разпределя за материалните запаси, финансови активи, отсрочени данъчни активи и инвестиционни имоти, които продължават да се отчитат в съответствие със счетоводните политики на Дружеството. Загуби от обезценка при първоначално класифициране като държани за продажба и последващи печалби или загуби от преоценка, се признават в печалби и загуби. Печалбите не се признават на стойност по-голяма от кумулативната загуба от обезценка.

3. Значими счетоводни политики (продължение)

(л) Провизии

Провизия се признава в случаите, когато Дружеството в резултат от минали събития има правно или конструктивно задължение, което е надеждно измеримо, и е вероятно погасяването му да се осъществи за сметка на изходящ поток от икономически ползи. Провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци с лихвен процент преди данъци, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето и рисковете, специфични за задължението. Олихвяването на дисконтираната стойност се признава като финансов разход.

(i) Гаранции

Провизиите за гаранции се признават, когато свързаните с тях продукти или услуги са продадени. Провизиите се базират на исторически данни за гаранциите и на претегляне на всички възможни случаи с вероятностите те да се случат.

(ii) Преструктуриране

Провизията за разходи по преструктуриране се признава, когато Дружеството има одобрен подробен формален план за преструктуриране и преструктурирането е започнало, или е обявено публично. Бъдещи оперативни разходи не се провизират.

(iii) Провизии за възстановяване на терена

Съгласно публикуваната политика на Дружеството за околната среда и съответните законови изисквания, провизии за възстановяването на терена по отношение на замърсената земя, и свързаните с това разходи се признават, когато замърсяването е възникнало.

(iv) Обременяващи договори

Провизия за обременяващи договори се признава, когато очакваните ползи за Дружеството от договора са по-ниски от неизбежните разходи за изпълнение на задълженията по договора. Тази провизия се оценява по настоящата стойност на по-ниското от очакваните разходи за прекратяване на договора и очакваните нетни разходи за продължаване на договора. Преди установяване на провизията, Дружеството признава загуба от обезценка на активи, свързани с този договор.

(п) Финансови приходи и разходи

Финансовите приходи включват приходи от лихви по инвестирани средства (включително финансови активи на разположение за продажба), приходи от дивиденди, печалба от продажба на налични за продажба финансови активи, промени в справедливата стойност на финансови активи, отчитани по справедлива стойност, в печалба или загуба, печалба от операции в чуждестранна валута и печалби от хеджирови инструменти, признати като печалби и загуби. Приход от лихви се признава в момента на начисляването му по метода на ефективната лихва. Приход от дивиденди се признава на датата, на която е установено правото на Дружеството да получи плащането, която в случая на котиран/търгуеми ценни книги е датата, след която акциите стават без право на получаване на последния дивидент.

Финансовите разходи включват разходи за лихви по заеми, разходи в резултат на увеличение на задължението, следствие на приближаване с един период на датата, определена за реализиране за провизии,

дивиденди по преференциални акции класифицирани като пасиви, промени в справедливата стойност на финансови активи отчитани по справедлива стойност, в печалби и загуби, обезценка на финансови активи и загуби от хеджингови инструменти, които се признават в печалби и загуби. Разходи по заеми, които не могат да се отнесат пряко към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, се признават в печалби и загуби като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Печалби и загуби от валутни курсови разлики се отчитат на нетна база.

(р) Данък върху печалбата

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в печалби и загуби, с изключение на този, отнасящ се за статии, които са признати директно в собствения капитал, или в друг всеобхватен доход.

Текущият данък е очакваното данъчно плащане върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на отчета и всички корекции за дължими данъци за предходни години. Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите, използвана за целите на изготвянето на финансовия отчет, и сумата използвана за данъчни цели.

Отсрочен данък не се признава за временни разлики от първоначално признаване на активи и пасиви при сделка не засягаща печалби и загуби, нито за счетоводни, нито за данъчни цели.

Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспадат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки. Отсрочените данъчни активи и пасиви се нетират ако има правно основание за нетиране на текущи данъчни активи и пасиви или тези данъчни активи и пасиви ще се реализират едновременно.

Актив по отсрочени данъци се начислява само до размера, до който е възможно бъдеща облагаема печалба да бъде налична при условие, че неизползваните данъчни загуби и кредити могат да бъдат използвани. Отсрочените данъчни активи се преглеждат към всяка отчетна дата и се намаляват доколкото не е вероятно повече бъдеща изгода да бъде реализирана.

При определянето на текущите и отсрочените данъци Дружеството използва счетоводната база, описана в бележка 2 по-горе.

Бележки към финансовия отчет

(с) Нови стандарти и разяснения, които не са приложени.

Ръководството счита, че е подходящо да отбележи, че следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са приложени от Дружеството при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за прилагане на Европейската комисия.

- МСФО 9 *Финансови инструменти* (издаден ноември 2009) и *Допълнения към МСФО 9* (издадени октомври 2010) влизат в сила от 1 януари 2013 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти. Размерът на потенциалния ефект не е определен досега.
- Изменения в МСФО 7 *Финансови инструменти: Оповестяване* (издадени октомври 2010) в сила от 1 юли 2011 г. – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСС 12 *Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи* (издадени декември 2010) в сила от 1 януари 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.
- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012 – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството
- Подобрения в МСФО 2010 (издадени април 2010), в сила от различни дати, по принцип от 1 януари 2011 г. – ръководството не очаква тези промени да засегнат финансовия отчет на Дружеството.

Бележки към финансовия отчет

4. Определяне на справедливите стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на Дружеството изискват определяне на справедливи стойности за финансови и за не-финансови активи и пасиви. Справедливи стойности са определени за целите на отчитането и оповестяването на базата на методите по-долу. Когато е приложимо, в съответните бележки е оповестена допълнителна информация за допусканията направени при определянето на справедливите стойности на специфичния актив или пасив.

(i) Имоти, машини и съоръжения

Справедливата стойност на машини, съоръжения и оборудване е базирана на пазарен подход и подход на цената на придобиване, чрез използване на котиран пазарни цени за сходни позиции когато са налични и стойност на подмяна когато е подходящо. Пазарната цена на имот е приблизителната оценка на сумата, за която имота може да бъде разменен към датата на оценката между желаещи купувач и продавач в сделка при пазарни условия след подходящо маркетизиране и страните са действали съзнателно.

(ii) Инвестиционни имоти

Външна, независима фирма за оценка, с подходяща призната професионална квалификация и скорошен опит в местоположението и категорията на имотите, подлежащи на оценка, прави оценка на портфейла на Дружеството от инвестиционни имоти на всеки шест месеца. Справедливата стойност се основава на пазарната стойност, която е очакваната сума за която един имот може да бъде разменен на датата на оценката между желаещи купувач и продавач при сделка по пазарни условия след съответното маркетизиране, в която страните са действали съзнателно и с готовност. При отсъствие на текущи цени на активен пазар, оценките са изготвени като се взема пред вид съвкупността на приблизителните парични потоци, които се очаква да бъдат получени от отдаване под наем на имота. Доходност, която да отразява специфичните рискове, присъщи на нетните парични потоци се прилага към годишните нетни парични потоци, за да се получи оценката на имота. Оценките отразяват, когато това е уместно, типа на реалните наематели или вероятните бъдещи наематели след отдаване под наем на свободни помещения, разпределението на отговорностите за поддръжка и застраховки между Дружеството и наемателя, и оставащия икономически живот на имота.

(iv) Търговски и други вземания

Справедливите стойности на търговски и други вземания, с изключение на незавършено строителство, се определя като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с пазарна лихва към датата на баланса. Това се прави само за целите на оповестяването.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск
Преглед

Дружеството има експозиция към следните рискове от употребата на финансови инструменти:

- кредитен риск;
- ликвиден риск;
- пазарен риск.
- оперативен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политиките и процесите за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към финансовия отчет.

Основни положения за управление на риска

Управителите носят отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Те са създали Комитет за управление на риска, който е отговорен за развитие и надзор над политиките на Дружеството за управление на риска. Комитетът докладва регулярно пред Съвета на директорите за своите действия.

Политиката на Дружеството за управление на риска е направена така, че да идентифицира и анализира рисковете с които се сблъсква Дружеството, да установява лимити за поемане на рискове и контроли, да наблюдава рисковете и съответствието с установените лимити. Тези политики подлежат на периодична проверка с цел отразяване на настъпили изменения в пазарните условия и в дейността на Дружеството. Дружеството, чрез своите стандарти за обучение и управление, цели да развие конструктивна контролна среда в която всички служители разбират своята роля и задължения.

Одит комитетът на Дружеството следи как ръководството осигурява съответствие с политиките за управление на риска, и преглежда адекватността на рамката за управление на риска по отношение на рисковете с които се сблъсква Дружеството. Одит комитетът на Дружеството използва помощта на Вътрешния одит. Вътрешният одит се занимава както с планирани, така и с изненадващи прегледи на контролите и процедурите за управление на риска, резултатите от които се докладват на Одит комитета.

Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба ако клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиенти.

Основната цел на дружеството е през следващите години да извършва предоставяне на услуги във връзка с управление на собствеността на клиентите на Дружеството. Поради характера на дейността на Дружеството не е изложено на кредитен риск. Вземанията на Дружеството представляват вземания от клиенти и подотчетни лица.

Вземания

Към 31 декември	2010	2009
В хиляди лева		
Непросрочени	2 282	1 546
Просрочени от 0 – 30 дни	-	-
Просрочени от 31 - 120 дни	-	-
Над 1 година	-	-

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

Балансовата стойност на вземанията е близка до тяхната справедлива стойност.

Бележки към финансовия отчет

5. Управление на финансовия риск (продължение)

Гаранции

Политиката на Дружеството е да предоставя банкови гаранции на някои от клиентите си. Към 31 декември 2009 г. има издадена една банкова гаранции на клиент Чарли Дахан за сумата от 145 688,55 евро (за 2008г. няма).

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът, че Дружеството ще има трудности при изпълнение на задълженията, свързани с финансовите пасиви, които се уреждат в пари или чрез друг финансов актив. Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си, както при нормални, така и при стресови условия, както и без да се понесе неприемливи загуби или да се навреди на репутацията на Дружеството.

Дружеството прилага изчисление на себестойността на базата на дейности за своите продукти и услуги, което подпомага за следенето на паричните потоци и за оптимизиране на възвръщаемостта на инвестициите. Обикновено Дружеството гарантира, че разполага с достатъчно парични средства при поискване, за да посрещне очакваните оперативни разходи за период от 60 дни, включително обслужването на финансовите задължения, с изключение на потенциалното въздействие на екстремни обстоятелства, които не могат да бъдат предвидени, като природни бедствия. Дружеството е сключило договори за заеми със свързани лица.

Към 31.12.2010 г.

	Балансова стойност	Договорни и парични средства	Под 6 месеца	6-12 месеца	1-2 година	2-5 години	Над 5 години
Търговски задължения	38	38	38		-	-	-
Задължения по аванси за активи държани за продажба	583	583		383	-	-	-
Задължения към свързани лица	522	522	193	329	-	-	-
	1 312	1 312	306	1 006	-	-	-

Към 31.12.2009 г.

	Балансова стойност	Договорни и парични средства	Под 6 месеца	6-12 месеца	1-2 година	2-5 години	Над 5 години
Търговски задължения	350	350	350	-	-	-	-
Задължения по аванси за активи държани за продажба	1 326	1 326		1 326	-	-	-
Задължения към свързани лица	329	329	74	255	-	-	-
	2 005	2 005	424	1 581			

(i) Валутен риск

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

(ii) Лихвен риск

През отчетния период Дружеството не е изложено на лихвен риск във връзка с неговите задължения.

Пазарен риск

Пазарен риск е рискът при промяна на пазарните цени, като курс на чуждестранна валута, лихвени проценти или цени на капиталови инструменти, доходът на Дружеството или стойността на неговите инвестиции да бъдат засегнати. Целта на управлението на пазарния риск е да се контролира експозицията към пазарен риск в приемливи граници като се оптимизира възвръщаемостта.

Оперативен риск

Оперативен риск е рискът от преки или косвени загуби, произтичащи от широк кръг от причини, свързани с процесите, персонала, технологиите и инфраструктурата на Дружеството, както и от външни фактори, различни от кредитни, пазарни и ликвидни рискове, като например тези, произтичащи от правни и регулаторни изисквания и общоприети стандарти на корпоративно поведение. Оперативни рискове възникват от всички операции на Дружеството.

Целта на Дружеството е да се управлява оперативния риск, така че да се балансира между избягването на финансови загуби и увреждане на репутацията на Дружеството, и цялостната ефективност на разходите и да се избягват процедурите за контрол, които ограничават инициативата и творчеството.

Основната отговорност за разработване и прилагане на контроли за оперативния риск се възлага на висшето ръководство. Тази отговорност се подпомага от развитието на общи стандарти за Дружеството за управление на оперативния риск в следните области:

- изисквания за подходящо разпределение на задълженията, включително и независимо оторизиране на сделки
- изисквания за равняване и мониторинг на сделките
- съответствие с регулаторните и други правни изисквания
- документация за контрол и процедури
- изисквания за периодична оценка на оперативните рискове и адекватността на контролите и процедурите за справяне с идентифицираните рискове
- изисквания за докладване на оперативни загуби и предложените коригиращи действия
- развитие на аварийни планове
- обучение и професионално развитие
- етични и бизнес стандарти
- намаляване на риска, включително застраховка, когато това е ефективно

Управление на капитала

Политиката на Управителите е да се поддържа силна капиталова база, така че да се поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и на пазара като цяло, и да могат да се осигурят условия за развитие на бизнеса в бъдеще. Управителите следят възвръщаемостта на капитала, която Дружеството определя като резултата от оперативната дейност, разделен на общия капитал на акционерите, с изключение на привилегирани акции подлежащи на обратно изкупуване и малцинствено участие. Управителите следят нивото на дивидентите за обикновените акционери.

През годината не е имало промени в подхода за управлението на капитала на Дружеството.

Дружеството не е предмет на специфични капиталови изисквания наложени от външна страна.

Бележки към финансовия отчет

6. Приходи от дейността

В хиляди лева

	2010	2009
Приходи от продажба на апартаменти	2 801	1 554
Отчетна стойност на продажбите на апартаменти	(2 314)	(1 439)
	<u>487</u>	<u>115</u>

Дружеството е признало през 2009г. приходи от продажба на 7 апартамента, които са предадени във владение на собствениците им.

7. Други приходи

В хиляди лева

	2010	2009
Други услуги	18	2
	<u>18</u>	<u>2</u>

8. Административни разходи

В хиляди лева

	2010	2009
Реклама и маркетинг	(190)	(229)
Правни и консулт. услуги	(4)	(33)
Данък сгради и такса смет	(180)	(120)
Управленски услуги	(542)	(174)
Амортизация	(8)	(11)
Други услуги	(131)	(118)
	<u>(1055)</u>	<u>(685)</u>

8. Финансови приходи и разходи

В хиляди лева

	2010	2009
Приходи от лихви	52	6
Отрицателни курсови разлики	(1)	(16)
Такси и комисионни	(1)	(5)
	<u>(50)</u>	<u>(15)</u>

Острочени финасови разходи- включват банкова комисионна в размер на 0,75% за заем за финансиране от EFG Private Bank Luxembourg S.A и други разходи, свързани с получаването на този заем, които са свързани с неусвоената част на заема. Те ще бъдат амортизирани и признати в стойността на строителството като част от финансовите разходи по заема, когато бъде усвоен.

9. Активи, класифицирани като държани за продажба – нетекущи

В хиляди лева

	2010	2009
Активи, класифицирани като държани за продажба-нетекущи	5 564	5 564
	<u>5 564</u>	<u>5 564</u>

10. Активи, класифицирани като държани за продажба – текущи

В хиляди лева

	2010	2009
Активи, класифицирани като държани за продажба-текущи	26 998	29 154
	<u>29 998</u>	<u>29 154</u>

Бележки към финансовия отчет

11. Машини, съоръжения и оборудване

В хиляди лева

Машини, съоръжения и оборудване

2010	2009
17	23
17	23

12. Търговски и други вземания

В хиляди лева

Предоставени аванси на доставчици

Вземания по ДДС

Вземания от клиенти

Разходи за бъдеще

Други вземания

2010	2009
17	58
0	390
1 736	1 002
11	41
397	55
2 144	1 546

13. Пари и парични еквиваленти

В хиляди лева

Парични средства в каса

Разплащателни сметки в т.ч.

В лева

В евро

Пари и парични еквиваленти в отчета за паричните потоци

2010	2009
-	-
25	1 537
2	370
23	1 167
25	1 537

14. Капитал и резерви

Капиталът на Дружеството, възлизащ на 500 000лв., представлява 50 акции с номинална стойност 10 000 лева всяка. Витоша Гардънс Лимитед ЕООД се притежава 100% от холандското дружество АФИ Юрп Н.В.

15. Заеми

В хиляди лева

EFG bank

Euribor+4%

2010	2009
21 361	22 450
21 361	22 450

На 1 август 2007 дружеството сключва договор за банков заем с EFG Bank в размер на 12 100 000 евро или 23 665 543 лева. Този заем е използван за финансиране строителството на жилищния комплекс състоящ се от 10 сгради с общо 148 апартамента, СПА център и подземни паркоместа. Лихвеният процент към 31.12.2009 е Euribor+4%. Падежът на инвестиционният кредит изтича в края на септември 2011г.

Афи Юрп Н.В.-главница

Euribor+2%

10 035

9 839

Афи Юрп Н.В.- лихва.

10 035

1 611

16. Търговски и други задължения

В хиляди лева

Задължения за активи, класифицирани като държани за продажба

Задължения към доставчици

Задължения към свързани лица

2010	2009
583	1 326
38	350
522	329
1 143	2 005

Бележки към финансовия отчет

17. Свързани лица

В хиляди лева	2010	2009
Афи Юрп Н.В.- акционерен заем и лихва	10 409	11 450
Афи Юрп Н.В.- надплатена сума за капиталова вноска	-	-
Малина Гардънс ЕООД	6	6
Афи Юрп България ЕООД- управленски услуги	149	323

През 2010г. Не са плащани доходи на ключовия управленски персонал на Витоша Гардънс Лимитед ЕООД.

Сделките между свързаните лица са по пазарни цени.

18. Събития след датата на отчета

Няма събития след датата на баланса, които да налагат корекция или допълнителни оповестявания във финансовия отчет.