САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ А Д

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

31 ДЕКЕМВРИ 2010

СЪДЪРЖАНИЕ

	Страница
Доклад на дейността	1
Одиторски доклад	4
Счетоводен отчет за финансовото състояние	5
Отчет за всеобхватния доход	6
Отчет за промените в собствения капитал	7
Отчет за паричния поток	8
Счетоводна политика	9-18
Приложения към финансовия отчет	19-23

ДОКЛАД НА ДЕЙНОСТТА

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2010г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО).

Отговорности на ръководството

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите счетоводни резултати.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2010 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовите отчети са изготвени на принципа на действащото предприятие.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт "АД перегистрирано в Търговски регистър при агенция по вписванията, със седалище и адрес на управление: гр. София ул. Врабча 15б ЕИК 130465134 представлявано от Николай Георгиев Калоянов действащ лично за себе си и като пълномощник на Тодор Дончев Костов – Изпълнителни директори

Дружеството е учредено през 2001 г. съгласно съдебно решение №1 от 29.01.2001г. съгласно съд. Решение на Софийски градски съд.

Основната му дейност включва:

СТРОИТЕЛСТВО, УПРАВЛЕНИЕ НА НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ, ТЪРГОВСКА ДЕЙНОСТ В СТРАНАТА И ЧУЖБИНА, КАКТО И ВСЯКА ДРУГА ДЕЙНОСТ, НЕЗАБРАНЕНА ОТ ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО НА РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ.

Структура на основния капитал

Акционери	Дялово участие	Брой акции	Номинална стойност (на 1 бр. Акция в лв.)
Балканстрой АД	35,55%	319 950	1
Строй-цем" ООД	50,00%	450 000	1
Баухаус проджект мениджмънт лимитид - Гибралтар	14,45%	130 050	1
	100	900 000	1

Вид акции : поименни акции с право на глас.

УПРАВЛЕНИЕ

УПРАВЛЯВАЩИ

Представители	ТОДОР ДОНЧЕВ КОСТОВ	ЕГН 6101226764	
Представители	НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ КАЛОЯНОВ	ЕГН 6307070043	
Начин на представляване	Заедно		
Съвет на директорите	АЛЕКСАНДЪР НАКОВ ЧАКМАКОВ	ЕГН 6212176782	с Мандат до: 29.10.2010
Съвет на директорите	Красимир Цоков Каменовски	ЕГН 7509166821	с Мандат до: 29.10.2010
Съвет на директорите	ДАНИЕЛА ДОНЧЕВА КОСТОВА	ЕГН 6811016776	с Мандат до: 29.10.2010
Съвет на директорите	НИКОЛАЙ ГЕОРГИЕВ КАЛОЯНОВ	ЕГН 6307070043	с Мандат до: 29.10.2010
Съвет на директорите	ТОДОР ДОНЧЕВ КОСТОВ	ЕГН 6101226764	с Мандат до: 29.10.2010

Дружеството е инвеститор на строителството на мулти функционален комплекс "SAN STEFANO PLAZA". Строително -монтажните работи се извършват от Балканстрой АД съгласно договор за строителство. Средствата за строителството са от инвестиционен банков кредит.

Актуалното състояние на обект Многофункционален комплекс „Сан Стефано – Плаза"към дата 31.12.2010г. е както следва:

Изпълнени конструктивни елементи представляващи част от проект по укрепване и усилване на изкопа, а именно:

1. Секантни пилоти.
2. Обединяваща греда.
3. Усилваща плоча на бл.6, кота +1,40.

Стоманобетонова фундаментна плоча на кота -13,60 – напълно завършена.

Конструктивни елементи част от стоманобетонова монолитна конструкция изпълнени от кота -13,60 до кота -4,60 вкл. Стоманобетонова плоча на кота -4,60.

Конструктивни елементи между кота -4,60 и кота 0,00 при бл.2 – изцяло завършени, а при бл. 1 – частично. Бетонирани - околовръст.

Изпълнена е дренажна система – напълно завършена с работещи 7 дренажни кладенеца. Монтирани са 7 бр. помпи автоматични за отводняване на изкопа и сградата по време на строителство.

Изпълнена е плочата на кота ±0.00 на бл.2 и блок 8.

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на дружеството.

Основните рискове са свързани с:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти
- Намаление на равнището на наемите
- Увеличаване на цените на строителството
- Повишение на застрахователните премии

При отдаване за управление или под наем на недвижими имоти компанията е зависима от финансовата стабилност на съответните контрагенти, което може да се отрази върху нейната ликвидност и ниво на печалба.

Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск.

Поради динамиката на пазара на недвижими имоти, дружеството се опитва да постигне гъвкавост в използването на различни финансови инструменти, които да гарантират ликвидността.

Колебания в лихвения процент биха довели до известни промени в плащанията на лихвите по инвестиционния кредит, но с течение на времето и стабилизиране на икономическите процеси се установява тренд на намаляване на волатилността и спад в равнищата на лихвите. Към момента дружеството договаря капитализиране на лихвените плащания към главницата по инвестиционния кредит.

Дружеството планира да стартира продажбата на недвижими имоти от комплекса „Сан Стефано плаза" средата на второто тримесечие на 2010 година. Паралелно с това, ще започнат и активни преговори с брокерски агенции за отдаване на търговските и офисните площи за дългосрочно отдаване под наем.

Ръководството на Дружеството не очаква промяна в нейната основна дейност през следващите години. Въпреки неблагоприятните икономически условия, особено в сегмента

на недвижимите имоти и строителните услуги, ръководството се надява до първото тримесечие на 2012г. да бъде завършен грубия строеж на сградата, а до средата на 2013г. да бъде издадено разрешение за ползване.

Други оповестявания

На основание чл.38 ал.5 от ЗС дружеството оповестява сключен договор с Цецка Попова - регистриран одитор за извършване на годишен одит . Размера на възнаграждението е 1500лева без ддс.

Изпълнителен директор.....
Тодор Костов

Изпълнителен директор.....
Николай Калоянов
март 2011

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ
НА "САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ"АД
гр. София

Доклад върху финансовия отчет
Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на „САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АД включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща тогава, както и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения./изложени от стр.20 до стр.24/

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз и националното счетоводно 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 финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. С изключение на фактите, изложени в следващия параграф, нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.
Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също

така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на „САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АД към 31 декември 2010 година, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз и националното счетоводно законодателство.

Обръщане на внимание

Без да квалифицираме нашето мнение, обръщаме внимание, че дружеството отразява нетни активи в размер на 574 хил.лв , което е по-малко от регистрирания капитал – 900 хил.лв..

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл.38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността към 31 декември 2010г. на „САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ "АД, който не е част от финансовия отчет и е приложен към него./от стр.1 до стр.4/

Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2010г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Комисията на Европейския съюз и националното счетоводно законодателство.
Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Регистриран одитор:.....

/Петка Попова/

0367 Петка Попова
Регистриран одитор

25.02.2011г.
гр. София

САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД
ОТЧЕТ ЗА ФИНАСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2010

(Всички суми са в хил.лв.)	Приложения	31.12.2010 г.	31.12.2009 г.
АКТИВИ			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални активи	1	796	796
Активи по отсрочени данъци		9	9
Разходи за придобиване на ДМА	1	19917	18746
		20722	**19552**
Краткотрайни активи			
Данъци за възтановяване	2	1	16
Търговски и други вземания	2	1	295
Парични средства и еквиваленти	4	6	6
		8	**317**
Сума на активите		**20730**	**19869**
Капитал и резерви			
Основен капитал	6	900	900
Непокрита загуба от минали години		-733	-972
Натрупана печалба		-65	239
		102	**167**
ПАСИВИ			
Дългосрочни пасиви			
Задължения по търговски заеми		654	484
Задължения към финансови предприятия	9	11958	11363
		12612	**11847**
Краткосрочни пасиви			
Задължения към финансови предприятия	8	306	356
Задължения към доставчици и клиенти		5359	5113
Даньчни задължения		11	
Текущи финансови пасиви			
Търговски и други задължения	7	456	405
Получени заеми	8	1412	1509
		7544	**7383**
Приходи за бъдещи периоди		**472**	**472**
Общо пасиви		**20730**	**19869**

Дата: 21.02.2011

Съставил: .....
Люба Николова

Изпълнителен директор .....
Николай Калоянов

Заверил съгласно одиторски доклад
Цецка Попова – регистриран одитор

25.02.2011 г.

0367 Цецка Попова Регистриран одитор

Изпълнителен директор .....
Тодор Костов

САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2010

(всички суми са в хиляди лв.)	Приложения	Година, приключваща на 31 декември 2010	Година, приключваща на 31 декември 2009
Приходи от продажби			
Отчетна стойност на продажбите			
Брутна печалба			
Административни разходи	10	-12	-10
Други приходи			304
Други разходи		-2	-40
		-14	**254**
Печалба/(Загуба) от основна дейност			
Финансови приходи			
Финансови разходи, нетни	11	-51	94
Печалба преди облагане с данъци		**-65**	**239**
Данъци върху печалбата			
Отсрочени данъци			
Общ всеобхватен доход		**-65**	**239**

Дата: 21.02.2011

Съставил:..... Люба Николова

Изпълнителен директор ..... Николай Калоянов

Изпълнителен директор ..... Тодор Костов

Заверил съгласно одиторски доклад
Цецка Попова – регистриран одитор
25.02.2011г.

0367 Цецка Попова Регистриран одитор

САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2010

(Всички суми са в хил. лв.)	**Основен капитал**	**Натрупана загуба**	**Общо**
Отчет за финансовото състояние към 1 януари 2010 г.	-	-	-
Записан капитал	900	-733	167
Невнесен капитал			
Нетна печалба		-65	-65
Отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010 г.	900	798	102

Дата: 21.02.2011

Съставил:.....
Люба Николова

Изпълнителен директор .....
Николай Калоянов

Изпълнителен директор .....
Тодор Костов

Заверил съгласно одиторски доклад
Цецка Попова – регистриран одитор
25.02.2011 г.

0367 Цецка Попова
Регистриран одитор

САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
31 ДЕКЕМВРИ 2010

(всички суми са в хиляди лв.)	Приложения	Година, приключваща на 31 декември 2010	Година, приключваща на 31 декември 2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични потоци от оперативна дейност		148	-571
Парични потоци от отрицателни и положителни курсови разлики			-3
Платени и възтановени данъци		69	328
Платени лихви и банкови такси и комисионни		-34	-14
Други парични потоци		-13	-99
Нетни парични наличности от оперативна дейност		**170**	**-359**
Парични потоци от инвестиционната дейност			
Покупка на ДМА			
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност			
Парични потоци от финансова дейност			
Други парични потоци от фин.дейност		-18	-26
Получени заеми		-152	293
Нетни парични наличности от финансова дейност		**-170**	**267**
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти			
Парични средства и парични еквиваленти в началото на годината		6	98
Парични средства и парични еквиваленти в края на годината	**4**	**6**	**6**

Дата: 21.02.2011

Съставил:.....
Люба Николова

Изпълнителен директор .....
Николай Кадоянов

Изпълнителен директор .....
Тодор Костов

Заверил съгласно одиторски доклад
Цецка Попова – регистриран одитор
25.02.2011 г.

0367 Цецка Попова
Регистриран одитор

Счетоводна политика

На Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт АД
с адрес гр.София ул. Врабча 15б

1.1 Принцип за действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството се изготвя в съответствие с принципа за действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи да извършва дейността си в близко бъдеще.

1.2 База за изготвяне на междинния финансов отчет

В съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Междинния финансов отчет е изготвен и в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане, публикувани от Международния съвет по счетоводни стандарти. Междинните финансови отчети са изготвени при спазване принципа на историческата цена.
Изготвянето на междинните финансови отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Когато е прилагало счетоводната политика на предприятието, ръководството се е основавало на собствената си преценка.

1.3 Сделки в чуждестранна ватлута

Всички позиции на активи и пасиви на счетоводния отчет за финансовото състояние, деноминирани в евро са трансформирани в български лева по обменния курс на БНБ за края на годината.Обменния курс към 31 март 2010г. е 1 евро = 1.95583 лева / 31 декември 2010г евро 1 = 1,95583 лева/.Левът е фиксиран към еврото от 1 януари 2002г по курс 1.95583 лева за евро.

1.3.1 Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която Функционалната валута на Дружеството е Български лев.

Валутата на представяне в тези финансови отчети е лева и всички суми са в хил. лева.

1.4 Дълготрайни материални и нематериални активи

Имотите, машините и съоръженията се представят по историческа цена намалена с натрупаната амортизация. Историческата цена включва директните разходи по придобиването на позицията.
Последващите разходи се прибавят към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде достоверно определена. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в отчет за всеобхватния доход в периода, в който са извършени.

Увеличенията на стойността въз основа на преоценката по справедлива стойност на земята и сградите се отчитат в увеличение на "Преоценъчни резерви" в собствения капитал. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат като разходи за периода.
Земята не се амортизира, понеже се смята, че има неопределен полезен живот. Амортизацията на останалите имоти, машини и съоръжения се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на активите, както следва:

	Години
Сгради	25
Машини и съоръжения	4 – 10
Автомобил	5 – 7
Инсталации	7
Софтуер	5
Лицензи	3 – 15

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат, и ако е необходимо, се правят съответни корекции към всяка дата на изготвяне на счетоводен отчет. Печалбата и загубата при продажба на активи се определя като се сравнят приходите от продажбата и балансовата стойност. Те се включват в отчет за всеобхватния доход.

Лицензи

Лицензите се представят по историческа цена. Лицензите имат неопределен полезен живот и се представят по себестойност намалена с натрупаната амортизация. Амортизацията се начислява по линейния метод с цел разпределяне на разликата между балансовата стойност и остатъчната стойност върху полезния живот на лицензите (3-15 години).

Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансови активи различни от положителна репутация, които подлежат на обезценка се преглеждат за наличие на обезценка към всяка отчетна дата.

Финансови активи

Вземания

Вземанията представляват недеривативни финансови активи с фиксирани и определими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се включват в текущите активи с изключение на тези с падеж над 12 месеца след датата на отчет за финансовото състояниеа. Те се класифицират като дълготрайни активи. Вземанията се класифицират в отчет за финансовото състояние като 'търговски вземания' и 'други вземания'.

Материални запаси

Материалните запаси се посочват по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Разходът се определя по метода на 'среднопретеглената стойност". Себестойността на готовата продукция и незавършеното производство е съставена от разходи за материали, преки разходи за труд и социално/здравно осигуряване, други преки разходи (вкл. външни услуги и амортизации) и непреки разходи, свързани с производството, но изключва разходите по организация и управление, разходи по продажбите и финансови разходи. Нетната реализуема стойност е оценка на продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с разходите за довършване и продажба.

1.5 Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и парични еквиваленти включват пари в брой, пари по банкови сметки, други високо ликвидни краткосрочни инвестиции с падеж до 3 месеца, както и банкови овърдрафти. В отчет за финансовото състояниеа овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

1.6 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Несъбираемите вземания се отписват в годината, в която бъдат установени. Съществени финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да започне производство за обявяване на банкрут или финансово преструктуриране и не извършване и забавяне на плащанията се считат за индикатори, че търговското вземане се е обезценило. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката се признава в отчет за всеобхватния доход. Сумата на обезценката се признава в отчет за всеобхватния доход в „разходи по продажбите и маркетинга".

1.7 Признаване на приходите

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото възнаграждение или възнаграждението, което се очаква да се получи за продажбата на стоки и услуги, нето от ДДС и предоставени отстъпки. Приходите от продажба на стоки се признават, когато съществените рискове и изгоди от собствеността се прехвърлят на купувача. Приходите от предоставени услуги се признават в отчетния период, в който са извършени, на базата на степента на изпълнение, определена като процент на извършените услуги до момента от всички услуги, които трябва да бъдат предоставени.

1.8 Лизинг

Наемните договори за придобиване на дълготрайни материални активи, при които Дружеството поема рисковете и изгодите, свързани със собствеността, се определят като финансови лизингови договори. Финансовите лизингови договори се капитализират в началото на лизинговия договор по по-ниската от справедливата стойност на полученото имущество и настоящата стойност на минималните плащания по лизинга. Всяко плащане по лизинга се разпределя между главница и лихва, така че да се постигне постоянен

лихвен разход в процентно изражение, изчислен на база на остатъчната главница. Съответните плащания по лизинга, без лихвите, се включват в други дългосрочни задължения. Лихвите се признават като разход в отчет за всеобхватния доход за периода на наемния договор. Дълготрайните материални активи придобити чрез финансов лизинг се амортизират за периода на използване на актива.

Лизинговите договори, при които значителната част от рисковете и изгодите се поемат от наемодателя, се класифицират като оперативен лизинг. Плащанията по оперативните лизинги (нетно от отстъпките от страна на наемодателя) се признават като разход в отчет за всеобхватния доход на равни части за периода на лизинговия договор.

1.9 Договори за строителна дейност

Договорът за строителство е такъв, при който е договорен строеж на актив или комбинация от активи, които са тясно свързани или напълно независими от гледна точка на конструкция, технология, функциониране или основното им предназначение.

В случай, че финансовият резултат от договор за строителство не може да бъде надеждно оценен, приходът по договора се признава до размера на извършените разходи по него при условие, че се очаква тези разходи да бъдат възстановени. Разходите по договори за строителство се признават в момента на извършването им.

Когато резултатът от договор за строителство може да бъде надеждно оценен, приходите и разходите по договора се признават на база метода на етап на изпълнение на договора. Степента на завършеност се определя чрез съпоставяне на извършените разходи до момента спрямо общо предвидените разходи за изпълнение на договора. Ако е вероятно общата стойност на разходите по договора да надхвърли общите приходи по него, то очакваният размер на загубата се признава веднага в отчет за всеобхватния доход.

1.10 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се проверяват за обезценка на годишна база. Активи, които се амортизират, се преглеждат за наличие на обезценка, когато са на лице събития или има промяна в обстоятелствата, подсказващи, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от нетната продажна стойност и стойността в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Нефинансови активи различни от положителна репутация, които подлежат на обезценка се преглеждат за наличие на обезценка към всяка отчетна дата.

1.11 Финансови активи

Вземания

Вземанията представляват недеривативни финансови активи с фиксирани и определими плащания, които не се котират на активен пазар. Те се включват в текущите активи с изключение на тези с падеж над 12 месеца след датата на отчет за финансовото състояние. Те се класифицират като дълготрайни активи. Вземанията се класифицират в отчет за финансовото състояние като 'търговски вземания' и 'други вземания'.

1.12 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива цена, а впоследствие по амортизирана стойност като се използва метода на ефективния лихвен процент намалена с евентуална провизия за обезценка. Провизия за обезценка се прави в случай, че съществува обективно доказателство, че Дружеството няма да бъде в състояние да събере всички дължими суми, съгласно първоначалните условия по отношение на съответния разчет. Несъбираемите вземания се отписват в годината, в която бъдат установени. Съществени финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да започне производство за обявяване на банкрут или финансово преструктуриране и не извършване и забавяне на плащанията се считат за индикатори, че търговското вземане се е обезценило. Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на обезценката се признава в отчет за всеобхватния доход. Сумата на обезценката се признава в отчет за всеобхватния доход в „разходи по продажбите и маркетинга".

1.13 Собствен капитал

Издадените обикновени акции са класифицирани като основен капитал.

1.14 Заеми

Заемите се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с направените разходи по извършването на транзакцията. В последствие заемите се отчитат по амортизируема стойност; всяка разлика между дължимите плащания (нетирани с разходите по извършването на транзакциите) и стойността на заема се признава в отчет за всеобхватния доход през периода на заема.

1.15 Отсрочени данъци

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, явяващи се между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансови отчети. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки, действали към датата на съставяне на отчет за финансовото състояние, които се отнасят за периодите на очакваното обратно проявление на данъчните временни разлики.
Отсрочен данъчен актив се признава само в случай, че е вероятно наличието на достатъчни по размер бъдещи облагаеми печалби, срещу които тези активи да могат да бъдат използвани.

1.16 Провизии

1.17 Възнаграждение на персонала при пенсиониране

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като работникът или служителят е придобил право на пенсия за осигурителен стаж работодателят Дружеството е задължено да му изплати обезщетение, което варира между шест и дванадесет брутни месечни заплати към датата на прекратяване на трудовото правоотношение. Към 31 декември 2007 г. Дружеството е ползвало услугите на независим експерт оценител, който е извършил годишна актюерска оценка на тези задължения и на базата на тяхната сегашна стойност беше признат разход в отчет за всеобхватния доход и дългосрочно задължение към персонала в отчет за финансовото състояние към тази дата.

1.18 Управление на финансовия риск

1.18.1 Фанкори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложена на многообразни финансови рискове включително валутен риск и лихвен риск. Общата програма на Дружеството за управление на риска цели да минимизира потенциалните отрицателни ефекти на тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

(i) Валутен риск

Дружеството извършва операциите си в България и е изложено на валутно курсов риск, свързан продажбите, покупките и заемите в евро и щ.д.

(ii) Лихвен риск

Дружеството не разполага със съществени лихвоносни активи. Дружеството взима заеми със променливи лихвени проценти.

(iii) Кредитен риск

Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

(iv) Ликвиден риск

Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

1.19 Значими счетоводни приблизителни оценки и преценки

Приблизителните оценки и преценки са базирани на натрупан опит и други фактори, включително очаквания за бъдещи събития при наличните обстоятелства

Дружеството извършва приблизителни оценки и преценки за целите на счетоводното отчитане и оповестяване, които могат да се различават от фактическите резултати. Значимите счетоводни приблизителни оценки, при които има значителен риск от последваща съществена корекция на балансовите стойности на активите и пасивите, са дискутирани по-долу.

1.20 Разходи по заеми—разрешен алтернативен подход

Признаване

1. Разходите по заеми трябва да се признават като разход в периода, през който са извършени, освен в степента, в която са капитализирани в съответствие с параграф 11.

2. Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, трябва да се капитализират като част от стойността на този актив. Сумата на разходите по заеми, която може да се капитализира, трябва да се определи в съответствие с настоящия стандарт.

3. Съгласно разрешеното алтернативно третиране разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на един актив, се включват в стойността на този актив. Такива разходи по заеми се капитализират като част от стойността на актива, когато съществува вероятност те да имат за резултат бъдещи икономически изгоди за предприятието и разходите могат надеждно да се измерват. Другите разходи по заеми се признават като разход в периода, през който са извършени.

Разходи по заеми, които могат да се капитализират

1. Разходите по заеми, които могат пряко да се припишат на придобиването, строителството или производството на един отговарящ на условията актив, са тези разходи по заеми, които биха могли да бъдат избегнати, ако не е бил извършен разходът по отговарящия на условията актив. Когато едно предприятие заема средства специално за целите на получаване на определен отговарящ на условията актив, разходите по заема, които пряко се отнасят до този, отговарящ на условията актив, могат лесно да се установят.

2. Може да е трудно да се установи пряка връзка между конкретно определени заеми и един отговарящ на условията актив и да се определят заемите, които иначе биха могли да бъдат избегнати. Такава трудност е налице например, когато финансовата дейност на едно предприятие се координира централно. Трудности възникват също, когато една група използва редица дългови инструменти за заемане на средства при различни лихвени проценти и отдава тези средства при различни условия на други предприятия в групата. Други усложнения възникват при използването на заеми, изразени или обвързани с чуждестранни валути, когато групата работи в икономики с висока инфлация, и от колебания на валутните курсове. В резултат на това е трудно да се определи сумата на разходите по заеми, които пряко могат да се припишат на придобиването на един отговарящ на условията актив, и е необходимо да се извърши преценка.

3. В степента, в която се заемат средства специално за целите на получаване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират по този актив, трябва да се определи, като от действителните разходи, извършени по тези заеми през периода, се извади всякакъв инвестиционен доход по временното инвестиране на тези заеми.

4. Финансовите договорености за един отговарящ на условията актив могат да имат като резултат предприятие, получаващо заемни средства и поемащо свързани с тези средства разходи по заеми преди част от средствата или всички средства да бъдат изразходени по отговарящия на условията актив. В такива условия средствата често временно се инвестират до тяхното изразходване по отговарящия на условията актив. При определяне размера на разходите по заеми, които могат да се капитализират през един период, от извършените разходи по заемите се изважда всеки инвестиционен доход, получен по такива средства.

5. В степента, в която средствата са заети общо и са използвани за целите на получаване на един отговарящ на условията актив, размерът на разходите за заеми, които могат да се капитализират, трябва да се определи чрез прилагане на процент на капитализация към разходите по този актив. Процентът на капитализация трябва да е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на предприятието, които са непогасени през периода, като се изключат заемите, извършени специално за целите на придобиване на един отговарящ на условията актив. Размерът на разходите по заеми, които са капитализирани през един период, не трябва да превишава размера на разходите по заеми, извършени през този период.

6. В някои случаи, когато се изчислява среднопретеглената величина на разходите по заеми, е подходящо да се включат всички заеми на предприятието майка и нейните дъщерни предприятия; в други случаи е подходящо всяко едно дъщерно предприятие да използва среднопретеглена величина на разходите по заеми, приложими към неговите собствени заеми.

Начало на капитализацията

1. Капитализацията на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив трябва да започне, когато:
а) се извършват разходите за актива;
б) се извършват разходите по заемите; и
в) са в ход дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба.

2. Разходите по един отговарящ на условията актив включват само тези разходи, които са довели до плащания на парични средства, прехвърляния на други активи или поемане на лихвени задължения. Разходите се намаляват с всякакви получени частични плащания или получени дарения във връзка с актива (виж МСС 20 Отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ). Средната балансова сума на актива през един период, включително капитализираните преди това разходи по заеми, обикновено е разумната приблизителна сума на разходите, към които е приложен процентът на капитализация през този период.

3. Дейностите, които са необходими за подготвянето на актива за неговата предвиждана употреба или продажба, включват нещо повече от физическото изграждане на актива. Те включват техническата и административната работа преди започване на физическото строителство, като например дейностите, свързани с получаване на разрешения преди започване на физическото изграждане. Такива дейности обаче не включват притежаването на актив, когато не се извършва никакво производство или подобрение, променящо състоянието на актива. Например разходите по заеми, извършени докато земята е под подобрение, се капитализират през периода, през който са извършени дейности, свързани с подобрението. Разходите по заеми, които обаче са извършени докато придобитата за строителни цели земя се притежава без никаква свързана с това дейност за подобрение, не могат да бъдат капитализирани.

Преустановяване на капитализацията

4. Капитализацията на разходите по заеми трябва да се преустанови за удължените периоди, през които е прекъснато активното подобрение.

5. Разходите по заеми могат да се извършват през един удължен период, през който са прекъснати дейностите, необходими за подготвяне на един актив за предвижданото му използване или продажба. Такива разходи са разходи за притежаване на частично завършени активи и не могат да се капитализират. Капитализацията на разходите по заеми обаче обикновено не се преустановява през период, когато се извършва значителна техническа и административна работа. Капитализацията на разходите по заеми не се преустановява също, когато едно временно забавяне е необходима част от процеса на подготвяне на актива за предвижданото му използване или продажба. Например капитализацията продължава през удължения период, необходим за привеждане на запасите до състояние на "готовност", или през удължения период, през който високо равнище на водата забавя строителството на мост, ако такова високо равнище на водата е обичайно явление през периода на строителство в съответния географски район.

Прекратяване на капитализацията

1. Капитализацията на разходите по заеми трябва да се прекрати, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията актив за предвижданото му използване или продажба.

2. Един актив обикновено е готов за предвижданото му използване или продажба, когато физическото строителство на актива е приключено, въпреки че рутинната административна работа все още може да продължава. Ако всичко, което не е завършено, представлява незначителни изменения и довършвания, като например украсяването на един имот съгласно спецификацията на купувача или потребителя, това означава, че по същество всички дейности са приключени.

3. Когато строителството на един отговарящ на условията актив се приключва на части и всяка една част може да се използва докато продължава строителството по другите части, капитализацията на разходите по заеми трябва да се прекрати, когато са приключени всички дейности, необходими за подготвянето на тази част за нейното предвиждано използване или продажба.

4. Бизнесрайон, състоящ се от няколко сгради, всяка от които може да се използва индивидуално, е пример за отговарящ на условията актив, за който всяка една част може да се използва докато продължава строителството на другите части. Пример за отговарящ на условията актив, който е необходимо да бъде приключен преди да може да се използва някоя част от него, е завод, включващ няколко процеса, които се извършват последователно в различни части на завода в рамките на една площадка, като един стоманодобивен завод.

САН СТЕФАНО ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
31 ДЕКЕМВРИ 2010 Г.

1. Дълготрайни материални активи

	Земя и сгради	Транспортни средства и съоръжения	Разходи за придобиване на ДМА	Общо
Към 01 януари 2010 г.				
Начално салдо	796	-	18747	19552
Новопридобити			1170	1170
Отписани				
Трансфери				
Амортизация				
Крайно салдо	**796**		**19917**	**20713**
31 декември 2010г.				
Отчетна стойност или справедлива стойност				
Натрупана амортизация				
Балансова стойност	**796**		**19917**	**20713**

2. Търговски вземания и разходи за бъдещи периоди	**2010 г.**	**2009 г.**
Вземания от клиенти		295
Аванси на доставчици		
ДДС за възстановяване	1	16
Предоставен заем на свързани лица (Бележка 12)		
Вземания от свързани лица		
Вземания по предоставени търговски заеми		
Други вземания	1	
	2	**311**

3. Материални запаси	**2010 г.**	**2009 г.**
Материали	-	-

4. Парични средства и еквиваленти	2010 г.	2009 г.
Пари в брой	5	5
Пари в банкова сметка	1	1
	6	**6**

5. Разходи за бъдещи периоди

6. Основен капитал	2010 г.	2009 г.
Към 1 Януари	-	-
Записване основен капитал		
Невнесен капитал	900	900
Към 31 Декември		
	900	**900**

7. Търговски и други задължения	2010 г.	2009 г.
Търговски задължения	456	405
Задължения към свързани лица (Бележка 13)	1624	1509
Задължения към персонала		
Задължения за социални осигуровки		
Задължения за други данъци		
Други задължения		
	2080	**1914**

8. Заеми и задължение по финансов лизинг	2010 г.	2009 г.
Краткосрочни		
Банкови заеми	306	356
	306	**356**
Дългосрочни		
Задължения по финансов лизинг		
Банкови заеми	11958	11363
	11958	**11363**

Обезпеченията по кредитите:
За обезпечаване пълния размер на инвестиционен кредит от Уникредит Булбанк АД дружеството е учредило ипотека на 91,617% ид.части от дворно място с площ 6518,09 кв. м. както и 91,617% ид.части от правото на строеж в УПИ III -12 кв. 547 по плана гр. София м. Центъра на ул.Сан Стефано 22.

9. Административни разходи	**2010 г.**	**2009 г.**
Външни услуги	12	10
	12	**10**

10. Финансови разходи	**2010 г.**	**2009 г.**
Разходи за лихви	18	2
Други финансови разходи		
В това число:		
Разходи по валутни операции	33	66
Банкови такси и комисионни		25
	51	**93**

11. Условни активи и пасиви	**2010 г.**	**2009 г.**

Към 31 декември 2010 Дружеството няма условни активи и пасиви.

12. Получени заеми свързани лица	**2010 г.**	**2009 г.**
Балканстрой АД	1412	1509
Балканстрой Пропъртис ЕАД	192	55
Стройцем	20	20
	1624	**1584**

13. Възнаграждение на ръководството 2010г няма

14. Задължения към свързани лица	**2010 г.** Търговски задължения	**2009 г.** Търговски задължения
Балканстрой АД	3842	3597
	3842	**3597**

15. Събития, настъпили след датата на годишния финансов отчет

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на този доклад, които да променят финансовите отчети към 31.12.2010 г.

16. Одобряване на финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от Ръководството на дружеството и са подписани от негово име от:

Изпълнителен директор: .....
Николай Калоянов

Изпълнителен директор: .....
Тодор Костов

Дата: 21.04.2011