

## **Бележки към индивидуалния финансов отчет**

### **1. Обща информация за дружеството**

“Хинчовски инвестмънт груп” АД (бивше Айбилд АД), наричано по-нататък в настоящите финансови отчети Дружеството, е регистрирано и вписано с Решение на Софийски градски съд на 18.12.2003 год. по фирмено дело № 13117/2003 г.

Основната дейност на Дружеството е покупка на недвижими имоти с цел продажба, строително предприемачество, проектиране, вътрешно архитектурно строителство, покупка и продажба на строителни материали и др. През декември 2007 година Дружеството е вписано в строителната камара.

Бордът на директорите се състои от трима души. Изпълнителен директор и председател на Съвета на Директорите е г-н Пламен Хинчовски.

### **2. Значими счетоводни политики**

По-долу следва описание на счетоводната политика, прилагана при изготвяне на финансовия отчет. Политиката е била последователно прилагана за всички представени години, освен ако изрично не е упоменато друго.

#### **2.1. Изразяване на съответствие**

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз. МСФО приети от ЕС се различават в някои аспекти от МСФО, така както са издадени от СМСС, но въпреки това разликите не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството за годините представени в него.

#### **2.2. База за изготвяне**

Финансовите отчети са изготвени при спазване принципа на историческата цена.

#### **2.3. Използване на оценки и предположения**

Изготвянето на финансовите отчети в съответствие с МСФО изисква употребата на счетоводни приблизителни оценки. Също така изисква при прилагането на счетоводната политика на предприятието, ръководството да използва собствената си преценка. Елементите на финансовите отчети, чието представяне включва по-висока степен на преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети се отнасят преди всичко до признаване на приходите от услуги и измерване на етапа на завършеност на услугата към датата на баланса.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 2. Значими счетоводни политики

#### 2.4. Приемане на нови и ревизирани стандарти и разяснения

(a) *Стандарти, допълнения и тълкувания в сила от 2008 г.*

Следните разяснения, които са приети от ЕС са в сила за текущата година:

- КРМСФО 11 към МСФО 2 Операции с акции в рамките на групата и с обратно изкупени собствени акции (в сила от 1 януари 2008)
- КРМСФО 14, „МСС 19 – Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие” (в сила от 1 януари 2008).

Горепосочените разяснения не оказват никакво влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

Освен горепосочените разяснения, в сила са още две разяснения, които се отнасят за годишни периоди, започващи на или след 1-ви юли 2008.

(b) *По-ранно прилагане на стандарти и разяснения*

Дружеството не е прилагало стандарти и разяснения на по-ранна дата.

(c) *Стандарти, изменения и разяснения, които са приети но не са прилагани от Дружеството на по-ранна дата*

Следните стандарти и изменения към съществуващи стандарти, които са публикувани и са задължителни за финансовите отчети на Дружеството за годините започващи на или след 1 Януари 2009 не са били прилагани на по-ранна дата:

- МСС 23 (Изменение), ‘Разходи по заеми’ (в сила от 1 Януари 2009). Според изменението, предприятията трябва да капитализират разходите по заеми свързани с придобивания, строежи или производство на квалифициран актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба) като част от разходите за този актив. Ръководството на Дружеството все още не оценило напълно евентуалното влияние, което изменението на МСС 23 може да окаже върху финансовите отчети на Дружеството.

МСС 1, Представяне на финансови отчети (изменен през септември 2007 г.; в сила за отчетни периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Основната промяна в МСС 1 е замяната на отчета за доходите с отчета за пълните доходи, който ще включи също така и всички промени в капитала, които не са по решение на собствениците, както например преоценката на финансовите активи на разположение за продажба. Като алтернатива, дружествата ще могат да представят два отчета: отделен отчет за доходите и отчет за пълните доходи. Измененият МСС 1 също така въвежда изискването да представи баланс към началото най-ранният представен период в случаите когато дружеството промени сравнителните отчети поради рекласификации, промени в счетоводните политики или коригиране на грешки. Дружеството очаква изменението МСС 1 да доведе до промени в представянето на финансовите отчети, но да няма отражение върху признаването или оценката на отделни стопански операции или балансови позиции. приложи стандарта при изготвяне и представяне на финансовите отчети за периода, завършващ на 31 декември 2009 година.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.4. Приемане на нови и ревизирани стандарти и разяснения (продължение)

МСФО 8, „Оперативни сегменти“ (в сила от 1 януари 2009 г.). Този стандарт заменя МСС 14 и приравнява отчитането по сегменти с изискванията на Американския стандарт SFAS 131, „Оповестявания за сегментите на предприятието и свързана информация“. Новият стандарт изисква „управленски подход“, който изисква сегментната информация да бъде представена на същата база, като тази използвана за вътрешнофирмени и управленски отчети. Ръководството на Дружеството все още не е оценило какъв ще бъде ефекта от приемането на този стандарт.

КРМСФО 13, „Програми за лоялни клиенти“ (в сила от 1 юли 2008 г.). КРМСФО 13 разяснява, че когато стоки и услуги се продават заедно с цел поощряване на лоялните клиенти (например, точки за лоялност или безплатни продукти), тази транзакция е многоелементна сделка и сумата, която се получава от клиента, се разделя между нейните компоненти въз основа на техните справедливи цени. Дружеството не очаква това разяснение да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

#### *(d) Стандарти, изменения и разяснения, които са приети за приложение от ЕС*

- Изменения към МСС 32 и МСС 1 Упражняеми финансови инструменти и задължения, произтичащи от ликвидация; (публикуван в ОВ на ЕС на 21 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Изменения към МСФО 1 и МСС 27 Цена на придобиване на инвестицията в дъщерно предприятие, съвместно контролирано предприятие или асоциирано предприятие (публикуван в ОВ на ЕС на 23 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Иподобрения на IFRSs (публикуван в ОВ на ЕС на 23 Януари 2009, в сила от 1.1.2009);
- Променен МСФО 3 Бизнес комбинации (издаден на 10 Януари 2008);
- Променен МСФО 1 Прилагане за първи път на МСФО (издаден на 27 Ноември 2008);
- КРМСФО 12 Service Concession Arrangements<sup>1</sup> (издаден на 26 Ноември 2008);
- КРМСФО 15 Agreements for the Construction of Real Estates (издаден на 3 Юли 2008);
- КРМСФО 16 Hedges of a Net Investment in a Foreign Operation (издаден на 3 Юли 2008);
- КРМСФО 17 Distributions of Non-Cash Assets to Owners (издаден на 27 Ноември 2008);
- Изменения на МСС 27 Консолидирани и самостоятелни финансови отчети (издаден на 10 януари 2008);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване: Eligible Hedged Items (издаден на 31 Юли 2008);
- Изменения на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване: Reclassification of Financial Assets Effective Date and Transition (издаден на 27 ноември 2008).

#### 2.5. Функционална валута и валута на представяне

Функционална валута на Дружеството и валута на представяне е българският лев. Финансовите отчети са представени в хиляди лева.

<sup>1</sup> Заглавията на стандартите, измененията към тях и разясненията, които са посочени на английски език все още нямат официален превод на български.

## **Бележки към индивидуалния финансов отчет**

### **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

#### **2.6. Операции в чужда валута**

Операциите с чуждестранна валута се отчитат в лева по обменния курс, приложим в деня на извършване на сделката. Парични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се отчитат в лева по заключителния курс в деня на изготвяне на баланса. Курсовите разлики, произтичащи от тези операции се отчитат в Отчета за доходите.

#### **2.7. Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

##### *(i) Собствени активи*

Дълготрайните материални активи се отчитат първоначално по цена на придобиване. Цената на придобиване включва покупната цена, включително митата и невъзстановимите данъци върху покупката, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние за предвидената му употреба. След първоначалното признаване всеки дълготраен материален актив се отчита по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка.

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

Ръководството на Дружеството е възприело политика на капитализиране на активи в случай, че тяхната цена на придобиване е еквивалентна на, или надвишава ниво на същественост в размер на 700 лева. През настоящата година Дружеството е променило прага на същественост, под който придобитите дълготрайни материални активи се отчитат като разход от 500 лева на 700 лева.

##### *(ii) Лизинг*

Чужди активи, за които Дружеството поема основните задължения и права присъщи на собствеността, се класифицират като финансов лизинг. Имоти и оборудване, придобити чрез финансов лизинг се отчитат по по-ниската стойност от справедливата цена и настоящата стойност на минималната лизингова вноска в началото на лизинговия период, намалена с начислената амортизация (виж по-долу) и загуба от обезценка.

##### *(iii) Последващи разходи*

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

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.7. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (продължение)

##### (iv) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на имотите, машините, съоръженията и оборудването, които се отчитат отделно. Земята не се амортизира. Амортизацията на дълготрайните материални активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Прилаганите амортизационни норми на отделните класове активи са както следва:

Машини и оборудване	- 30%
Компютри	- 50%
Транспортни средства	- 25%
Стопански инвентар	- 15%
Оборудване за строителната дейност	- 15%

За данъчни цели, Дружеството прилага същите амортизационни норми.

#### 2.8. Нематериални активи

##### (i) Първоначално признаване

Нематериалните активи придобити от Дружеството се отчитат по себестойност при тяхното първоначално придобиване. След първоначалното признаване нематериалните активи се отчитат по себестойност, намалена с натрупаната амортизация (виж по-долу) и загуби от обезценка.

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

##### (ii) Последващи разходи

Разходи, свързани с поддръжката на нематериални активи се капитализират, само когато се увеличава бъдещата икономическа изгода от актива. Всички останали разходи се признават като разход в момента на възникване

##### (iii) Амортизация

Амортизацията се начислява в Отчета за доходите на база линейния метод въз основа на очаквания срок на полезен живот на нематериалните активи. Амортизацията на нематериалните активи се начислява от месеца следващ месеца на въвеждането им в експлоатация. Очакваният полезен живот притежаваните нематериални активи е 2 години.

#### 2.9. Инвестиции

Инвестициите в дъщерни предприятия и асоциирани дружества в този отчет са отчетени по цена на придобиване, намалени със загуби от обезценка.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.10. 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 справедливата стойност, намалена с разходите за продажбата 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 възможността за възстановяване на обезценката към всяка отчетна дата.

##### (i) Изчисляване на възстановимата стойност

Възстановимата стойност на вземанията на Дружеството се изчислява като настоящата стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент, присъщ за актива. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на другите активи е по-високата от тяхната нетна продажна цена и стойността им в употреба. При оценката на стойността в употреба, бъдещите парични потоци се дисконтират до сегашната им стойност, като се прилага дисконтиращ 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 които той принадлежи.

##### (ii) Възстановяване на загуби от обезценка

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

#### 2.11. Финансови активи

Дружеството класифицира финансовите си активи в следните категории: заеми и вземания и държани до падеж. Класификацията зависи от целта, с която активите са били придобити. Ръководството класифицира финансовите активи при тяхното първоначално признаване.

##### (i) Заеми и вземания

Заемите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими плащания, които не са котираны на активен пазар. Те се класифицират като краткосрочни, освен ако не падежират 12 месеца след датата на баланса. Заемите и вземанията на Дружеството обхващат: търговските и други вземания и парите и паричните еквиваленти (виж по-долу)

## **Бележки към индивидуалния финансов отчет**

### **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

#### **2.11. Финансови активи (продължение)**

##### *(ii) Държани до падеж*

Ако Дружеството има положителното намерение и възможност да държи финансовия инструмент до падеж, то той се класифицира като финансов актив, държан до падеж. Финансовите активи държани до падеж се измерват по амортизируема стойност, чрез метода на ефективната лихва, намалена с евентуални загуби от обезценка.

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

#### **2.12. Търговски и други вземания**

Търговските и другите вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност (определена по метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална обезценка. 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 вземането. Сумата на обезценката е равна на разликата между балансовата стойност на вземането и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Стойността на обезценката се отразява в отчета за доходите като оперативен разход.

#### **2.13. Материални запаси**

##### *(i) Материали и стоки*

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

##### *(ii) Незавършено строителство*

Незавършеното строителство е представено във финансовите отчети по себестойност. Себестойността е съставена от материали, преки разходи за труд и социално/здравно осигуряване, други преки разходи (вкл. външни услуги и амортизации) и непреки разходи, свързани със строителството, но изключва счетоводни и административни разходи.

#### **2.14. Пари и парични еквиваленти**

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

#### **2.15. Капитал**

Акционерният капитал е записан по историческата цена в деня на регистриране.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 2. Значими счетоводни политики (продължение)

#### 2.16. Лихвени заеми и дългове

Всички заеми и други привлечени финансови ресурси са представени по себестойност (номинална сума), която се приема за справедлива стойност на полученото по сделката, нетно от преките разходи, свързани с тези заеми и привлечени ресурси. След първоначалното признаване, лихвоносните заеми и други привлечени ресурси, се оценяват последващо по амортизируема стойност, определена чрез прилагане на метода на ефективната лихва. Амортизируемата стойност е изчислена като са взети предвид всички видове такси, комисионни и други разходи, вкл. дисконт или премия, асоциирани с тези заеми. Печалбите и загубите се признават в отчета за доходите като финансови приходи/разходи през периода на амортизация или когато задълженията се отпишат или редуцират.

#### 2.17. Доходи на персонала

##### (i) *Планове за дефинирани вноски*

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

##### (ii) *Платен годишен отпуск*

Дружеството признава като задължение недисконтираната сума на оценените разходи по платен годишен отпуск, очаквани да бъдат заплатени на служителите в замяна на труда им за изминалия отчетен период.

#### 2.18. Търговски и други задължения

Търговски и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност. Краткосрочните задължения се представят по номинална стойност

#### 2.19. Приходи

##### (i) *Приходи от продажба на недвижими имоти*

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

##### (ii) *Приходи от услуги*

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

## **Бележки към индивидуалния финансов отчет**

### **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

#### **2.19. Приходи (продължение)**

##### *(iii) Приходи от лихви*

Приходите от лихви се признават пропорционално на времевата база като се използва метода на ефективната лихва.

#### **2.20. Договори за строителство**

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 отчета за доходите.

#### **2.21. Разходи**

Разходите се признават в отчета за доходите в момента на тяхното възникване при спазване на принципа на текущото начисляване.

##### *(i) Нетни финансови разходи*

Нетните финансови разходи включват дължими лихви по заеми, начислявани по метода на ефективната лихва за заемите и кредити от банкови институции и по метода на номиналната лихва за заемите от акционери и свързани лица, получени лихви от вложени средства, и печалби и загуби от операции в чуждестранна валута, банкови такси, които се начисляват в отчета за доходите

#### **2.22. Данъци върху печалбата**

Данъкът върху печалбата за годината представлява текущи и отсрочени данъци. Данъкът върху печалбата се признава в Отчета за доходите с изключение на този, отнасящ се до статии, които са признати директно в капитала, като в този случай той се представя в капитала.

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

## **Бележки към индивидуалния финансов отчет**

### **2. Значими счетоводни политики (продължение)**

#### **2.22. Данъци върху печалбата (продължение)**

Отсрочените данъци се изчисляват чрез балансовия метод върху временните разлики между сумата на активите и пасивите използвана за целите на изготвянето на финансовите отчети и сумата използвана за данъчни цели. Сумата на отсрочените данъци се базира на очакването те да се реализират или приспаднат, използвайки приложимите към датата на баланса данъчни ставки.

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 са намалени с размера на тези, за които бъдещата изгода не е повече вероятно да бъде реализирана

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 3. Управление на риска

#### 3.1. Преглед

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

- Кредитен риск
- Ликвиден риск
- Пазарен риск

Тази бележка представя информация за експозицията на Дружеството към всеки един от горните рискове, целите на Дружеството, политики и процеси за измерване и управление на риска, и управлението на капитала на Дружеството. Допълнителни количествени оповестявания са включени в бележките към тези финансови отчети.

Ръководството носи отговорността за установяване и управление на рисковете, с които се сблъсква Дружеството. Тази политика установява лимити за поемане на рискове по отделни видове, дефинира правила за контрол върху рисковете и съответствие с установените лимити. Тези политики подлежат на регулярна проверка с цел установяване на настъпили изменения в риска за Дружеството. Чрез обучение и установени фирмени стандарти и процедури, Дружеството се стреми да развие дисциплинирана и конструктивна контролна среда, в която всеки служител да разбира ролята си и задълженията си.

#### 3.2. Кредитен риск

Кредитният риск за Дружеството се състои от риск от финансова загуба, в ситуация, при която клиент или страна по финансов инструмент не успее да изпълни своите договорни задължения. Кредитният риск произтича основно от вземания от клиентир пари и парични еквиваленти и инвестиции във финансови инструменти.

##### *Търговски и други вземания*

Експозицията на Дружеството на кредитен риск произтича най-вече от индивидуалните характеристики на отделните клиенти. Няма концентрация на кредитен риск по географски признак. Търговските и другите вземания произтичат най-вече от приходи от продажба на стоки. С цел да намали кредитния риск Дружеството изисква от своите клиенти аванси и прави проучване на тяхната платежоспособност. За просрочени вземания Дружеството не е признавало загуби от обезценки.

##### *Пари и парични еквиваленти*

Политиката на Дружеството е да работи с банки, които са оценени с висок кредитен рейтинг.

#### 3.3. Ликвиден риск

Ликвиден риск възниква при положение, че Дружеството не изпълни своите задължения когато те станат изискуеми. Дружеството прилага подход, който да осигури необходимия ликвиден ресурс да се посрещнат настъпилите задължения при нормални или необичайни условия без да се реализират неприемливи загуби или да се увреди репутацията на Дружеството. Повече информация за експозицията на Дружеството на ликвиден рискове е представена в бележка 23.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 3. Управление на риска (продължение)

#### 3.4. Пазарен риск

Пазарният риск възниква при промяна на пазарните нива на валутните курсове, лихвените проценти и други подобни, които повлияли на размера на печалбата на Дружеството или на стойността на притежаваните финансови активи. Целта на управлението на пазарния риск е той да се контролира на приемливо ниско ниво, с цел да се оптимизира възвращаемостта на капитала.

#### 3.5. Управление на капиталовата структура

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за собствениците и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетния дълг се изчислява като от общите заеми (включващи „текущи и нетекущи заеми”, както са показани в счетоводен баланс) се приспадат парите и паричните еквиваленти и дългосрочните банкови депозити (финансовите активи, държани до падеж). Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в счетоводния баланс, се събере с нетния дълг.

Коефициентът на задлъжнялост за годините, представени в настоящите финансови отчети е представен по-долу:

	2008	2007
Дълг (бел. 21)	4,052	8,145
Пари и парични еквиваленти (бел. 14)	(3,786)	(834)
<b>Нетен дълг</b>	<b>266</b>	<b>7,311</b>
Собствен капитал	7,923	3,034
Коефициент дълг/собствен капитал	3%	241%

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

<b>4. Приходи</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>В хиляди лева</i>		
Продажби на недвижими имоти	3	24
Приходи от строителни договори	2	2,481
Предоставени услуги	321	
	<u>326</u>	<u>2,505</u>
<b>5. Други приходи</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>В хиляди лева</i>		
Продажба на имоти, машини, съоръжения и оборудване		
Продажба на стоки		
Балансова стойност на продадените активи		
Нетна печалба от продажба на активи		
Други оперативни приходи	8	11
	<u>8</u>	<u>11</u>
<b>6. Разходи за външни услуги</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>В хиляди лева</i>		
Подизпълнители	1,176	5,948
Професионални услуги	6	287
Застраховки	14	13
Транспорт и механизация	6	121
Охрана	32	60
Наеми (вкл на строителни съоръжения)	71	89
Реклами		4
Такси	14	10
Комуникационни услуги	20	21
Други разходи	14	75
	<u>1,353</u>	<u>6,628</u>
<b>7. Разходи за персонала</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<i>В хиляди лева</i>		
Заплати и възнаграждения	163	203
Социални осигуровки и надбавки	30	42
	<u>193</u>	<u>245</u>

Към датата на баланса, лицата наети по трудови договори възлизат на 33(2008:47).

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 8. Други разходи за дейността

*В хиляди лева*

	2009	2008
Обезценка на земя, държана за продажба		-
Данъци и такси	9	10
Командировки	3	1
Дарения		1
Други	18	6
	<u>30</u>	<u>18</u>

### 9. Нетни финансови разходи

*В хиляди лева*

	2009	2008
Приходи от лихви	88	276
Печалба от продажба на финансови активи	33	
Разходи за лихви	(220)	(479)
Нетни курсови разлики		
Банкови такси	(12)	(9)
	<u>(111)</u>	<u>(212)</u>

### 10. Разходи за данъци

*В хиляди лева*

	2009	2008
<i>Признат в отчета за доходите</i>		
Текущ разход за данък		16
Възникване и обратно проявление на временни разлики		-
		<u>16</u>

### Анализ на ефективната данъчна ставка

*В хиляди лева*

	2009	2008
Печалба преди данъци		158
Данък по действащата данъчна ставка	10%	16
Ефект от разходи, непризнати за данъчни цели		
Възникване и обратно проявление на временни разлики		-
		<u>142</u>

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 11 Имоти, машини, съоръжения и други

<i>В хиляди лева</i>	<i>Земни и сгради</i>	<i>Машини и оборудване</i>	<i>Транспортни средства</i>	<i>Други ДМА</i>	<i>Общо</i>
<b>Балансова стойност</b>					
На 1 януари 2008	96	56	180	187	519
На 30 септември 2008	96	43	156	154	449
<b>Балансова стойност</b>					
На 1 януари 2009	255	35	139	144	573
На 30 септември 2009	250	15	91	109	465

#### *Транспортни средства*

Към датата на баланса Дружеството е страна по 3 лизингови договора за покупка на транспортни средства. Балансовата стойност на автомобилите, придобити от Дружеството под формата на договори за финансов лизинг възлиза на 31 хил. лева.

Към датата на баланса, няма дълготрайни материални активи, предоставени като обезпечение.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 12 Инвестиции

<i>В хиляди лева</i>	<b>2008</b>	% от кап-ла	Описание
Ейч Ай Джи Естейтс ООД	3	60%	Посреднически услуги с недвижими имоти Строително предприемачество
Аполония Ризорт ООД	3	50%	
	<u>6</u>		

През 2008 година Дружеството е участвало при учредяването на горепосочените две Дружества. Отчетените като инвестиции суми са представени по цена на придобиване, която е равна на дяловата вноска на Дружеството при учредяване на дружествата.

#### **Ейч Ай Джи Естейтс ООД**

Дружеството е вписано в търговския регистър на 9.5.2008 година и е със седалище и адрес на управление София, бул. „България“ 102.

Основният предмет на дейност е посреднически и комисионни сделки, маркетинг и реклама, управление на недвижими имоти.

#### **Аполония Ризорт ООД**

Дружеството е вписано в търговския регистър на 23.6.2008 година и е със седалище и адрес на управление София, бул. „България“ 102.

Основният предмет на дейност е покупко-продажба на недвижими имоти, строително предприемачество и други.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 13 Отсрочени данъчни активи

Отсрочени данъчни (активи) и пасиви се отнасят:

<i>В хил лева</i>	2009	2008
Земя, държана за търгуване		(43)
Имоти, машини и оборудване		5
Доходи на персонала		(1)
<b>Нетни отсрочени данъчни (активи)</b>	<u><u>                    </u></u>	<u><u>(39)</u></u>

Движният на отсрочените данъци през годината е било

<i>В хил лева</i>	Салдо на 1.1.2008	Признати в отчета за доходите	Салдо на 31.12.2008
Земя, държана за търгуване	-	(43)	(43)
Имоти, машини и оборудване	-	5	5
Доходи на персонала	-	(1)	(1)
	<u><u>                    </u></u>	<u><u>(39)</u></u>	<u><u>(39)</u></u>

Отсрочени данъци се признават като се прилага данъчната ставка, която се очаква да действа в периода на тяхното уреждане/използване. Очакваната данъчна ставка за 2009 е 10%.

### 14. Незавършено строителство

*В хиляди лева*

	2009	2008
Салдо в началото на периода	1,587	3,255
Разходи, отнесени към стойността на незавършеното строителство	1,830	16,015
Отписани разходи	(436)	(17,683)
	<u><u>2,981</u></u>	<u><u>1,587</u></u>

В незавършеното строителство са отнесени стойността на изграждащите недвижими имоти с цел продажба и непринатите разходи по договори за строителство.

Към датата на баланса цялото салдо по незавършеното строителство се отнася за един обект.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 15. Материални запаси

<i>В хиляди лева</i>	2009	2008
Земя, държана за продажба	83	87
Продукция	199	199
Материали	1	1
	<u>283</u>	<u>287</u>

Дружеството е тествало за обезценка притежавана земя в обект ВЕЦ Симеоново, която все още не е прехвърлена изцяло на клиентите, закупили недвижими имоти в обекта. Признатата обезценка на земята възлиза на 432 хил лева и е отчетена като „Други разходи“. Загубата от обезценка е призната като разлика между продажната цена на сделките, чрез които се прехвърлят идеални части от терена и балансовата му стойност.

Земята държана за продажба прилежи към обектите ВЕЦ Симеоново и Дойран. Очаква се тя да бъде прехвърлена юридически на собствениците на жилища в тези обект. През 2008 земята на Дойран е прехвърлена почти на 100%.

#### *Продукция*

Към датата на баланса готовата продукция се състои от гаражи и складови помещения в обектите ВЕЦ Симеоново и Дойран. Няма материални запаси, заложен като обезпечение.

### 16. Търговски и други вземания

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2009	2008
<i>Нетекущи активи</i>			
Вземания от свързани лица	25	3,341	
<i>Текущи активи</i>			
Клиенти		90	1,029
Вземания от свързани лица	25	1,111	4,416
Предоставени аванси		1,479	1,461
Гаранции (удръжки)		687	654
Данъци за възстановяване		24	-
Предплатени разходи		5	11
Други вземания		3	5
		<u>3,399</u>	<u>7,576</u>

### 17. Предоставени заеми

<i>В хиляди лева</i>	Бележка	2009	2008
<i>Дългосрочни заеми</i>			
Литос-Айбилд			96
Феста Холдинг			2,715
Нютон Инвестмънт		1,604	
		<u>1,604</u>	<u>2,811</u>
<i>Краткосрочни заеми</i>			
Литос Айбилд/Феста Холдинг		3,059	688
Литос-Айбилд ООД		104	-
Заеми на свързани лица	25	884	660
Сън кис ЕООД			25
Бисер Дамянов		4	
		<u>4</u>	

4,0511,373**Бележки към индивидуалния финансов отчет****17. Предоставени заеми (продължение)**

Дружеството е предоставило лихвен заем на Литос-Айбилд в размер на 3,875 хил. лева. Съгласно договор за прехвърляне на вземане /цесия/ Хинчовски Инвестмънт Груп прехвърля на Феста Холдинг възмездно вземанията си от Литос Айбилд за сумата 3,403 хил. лева. както следва главница 3,298 хил. лв и лихви 105 хил. лв. Срок на договора март 2010 г. Главница в размер на 87 хил. лв и неразплатени лихви в размер на 14 хил. лв. са изискуеми от Литос-Айбилд до март 2010 г.

Предоставените лихвени заеми са с фиксиран лихвен процент в размер на 6% до 12% годишно.

**18. Пари и парични еквиваленти***В хиляди лева*

	2009	2008
Пари в брой	662	2
Банкови сметки	570	1,828
Блокирани средства	129	
Депозит (3м)		1,956
	<u>1,361</u>	<u>3,786</u>

По видове валути, парите и паричните еквиваленти обхващат:

*В хиляди лева*

	2007	2008
В лева	829	775
В евро	531	58
В щатски долари	1	1
	<u>1,361</u>	<u>834</u>

Повече информация по отношение на експозицията на Дружеството на кредитен и валутен риск е оповестена в бележка 23.

**19. Капитал и резерви***Капитал*

Към 31.12.2008 година регистрираният капитал е в размер на 6,734 хил лева и е разпределен на 6,734 броя обикновени налични поименни акции с 1,000 лева номинална стойност. Притежателите на обикновени поименни акции имат право да гласуват с един глас за всяка акция, която притежават на общите събрания на Дружеството.

Акционери в Дружеството са:

<i>Акционер</i>	<i>Брой акции</i>	<i>Номинална стойност</i>	<i>% от капитала</i>
Хинчовски инженеринг груп ЕООД	2,340	2,340,000	34.749%
Нютон Инвестмънтс	4,134	4,134,000	61.39%
Пламен Хинчоски	260	260,000	3.861%
<b>Общо:</b>	<b>6,734</b>	<b>6,734,000</b>	<b>100%</b>

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 19. Капитал и резерви (продължение)

*Промяна в състава на акционерите и решения на общото събрание на акционерите*

С решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 31.7.2008 е взето решение за увеличение на капитала на Дружеството от 2,600 хил лева на 6,734. Увеличението е съпроводено с приемането на нов акционер, а именно „Нютон инвестмънс“. Стойността на записаните нови акции е покрито от новия акционер посредством апорт на негово вземане от Дружеството по повод на отпуснат заем в размер на 4,134 хил лева.

Няма промяна в състава на съвета на директорите вследствие приемането на новия акционер.

*Резерви*

С решение на общото събрание на акционерите проведено на 30.04.2009, неразпределената печалба към 31.12.2008 година в размер на 755 хил. лева е отнесена както следва: към фонд „Резервен“ в съответствие с изискванията на Търговския закон-240 хил.лв и към фонд Други резерви -515 хил.лв.

### 20. Доход на акция

<i>В хил лева</i>	Годината, приключваща на 31.12.2008	Годината, приключва ща на 31.12.2007
Печалба за разпределяне	755	169
Средно-претеглен брой на акции	4,667	2,600
Доход на акция (лева)	<u>161,73</u>	<u>65</u>

Вследствие увеличението на капитала на Дружеството (виж бел 19) през финансовата година има увеличение на броя на издадените акции от 2600 на 6734 броя.

### 21. Лихвени заеми и дългове

Настоящата бележка предоставя информация за лихвените заеми и дългове.

*В хиляди лева*

Дългосрочни задължения	2009	2008
Емитирани облигации		3,912
Задължения по финансов лизинг	12	17
Неамортизирана част на разходите по заемите		(2)
	<u>12</u>	<u>3,927</u>

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 21. Лихвени заеми и дългове (продължение)

Краткосрочни задължения	2009	2008
Начислени лихви по облигационен заем		102
Емитирани облигации	3,912	-
Задължения по финансов лизинг	8	31
Неамортизирана част на разходите по заемите	(4)	(8)
	<u>3,916</u>	<u>125</u>

#### Емитирани облигации

Дата на издаване на емисия облигации е 27.03.2006 при следните условия:

Издател: Айбилд АД, размер на сключения облигационен заем е: 2000000EUR, 2000 брой на облигациите и единична емисионна стойност на една облигация EUR 1000 , вид на облигациите: обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни; дати на падежа на главничните плащания: 27.09.2006; 27.03.2007; 27.09.2007; 27.03.2008; 27.09.2008; 27.03.2009; 27.09.2009; 27.03.2010; 27.09.2010.

Начин на образуване на дохода: 6-месечен EURIBOR плюс 470 базисни точки.

Обезпечение: Магазин Детмаг и магазин Младост находящи се в гр. Варна. Към датата на учредяване на обезпечението пазарната стойност на обезпечението е в размер на 206 % от номиналната стойност на главницата която е в размер на 2000000 евро.

#### Финансов лизинг

В хиляди лева	Общо за плащане 2009	Лихва 2009	Главница 2009	Общо за плащане 2008	Лихва 2008	Главница 2008
До 1 година	9	1	8	47	3	44
От 1 до 5 години	13	1	12	22	2	20
	<u>22</u>	<u>2</u>	<u>20</u>	<u>69</u>	<u>5</u>	<u>64</u>

Задълженията по финансов лизинг са ефективно обезпечени, тъй като полученият под формата на финансов лизинг активи е изискуем от лизингодателя в случай на прекратяване на плащането от страна на Дружеството на лизинговите вноски.

Повече информация по отношение експозицията на Дружеството към ликвиден риск и към риск от неблагоприятна промяна на лихвените нива е представена в бел. 23.

### 22. Търговски и други задължения

В хиляди лева	Бележка	2009	2008
Задължения към доставчици		1,426	3,262
Задължения към свързани лица	25		
Получени аванси		4,062	1,713
Задължения към персонала		36	38
Задължения към бюджета		1	309
Задължения към осигурители		9	11
Гаранции (Удръжки)		666	734
Други задължения		1	-
		<u>6,201</u>	<u>6,067</u>

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 23. Финансови инструменти

#### Кредитен риск

Преносните суми на финансовите активи представляват максималната кредитна експозиция. Към датата на баланса максималната кредитна експозиция е:

<i>В хил. лева</i>	Бележка	2009	2008
Търговски и други вземания	16	6,740	7,565
Предоставени заеми	17	5,655	4,184
Пари и парични еквиваленти	18	1,361	3,786
		<u>13,756</u>	<u>15,535</u>

Дружеството не е признавало загуби от обезценка на вземания.

#### Ликвиден риск

Договорените срокове за плащане на задълженията на Дружеството по договори за заеми и по търговски други задължения е представено в таблицата по-долу:

<i>В хил лева</i>	Общо	До 6м	От 6м до 1 год.	1 > 2	2 > 5
Облигационен заем (3м Euribor + 4.7)	3,912	3,912			
Финансов лизинг	22	7	7	7	1
Търговски и други задължения	6,201	6,201			
	<u>10,135</u>	<u>10,120</u>	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>1</u>

#### Валутен риск

Експозицията дружеството на валутен риск е

<i>В хил. лева</i>	2008 EUR	2008 EUR
Търговски и други вземания	1,604	-
Предоставени заеми	3,059	3,403
Пари и парични еквиваленти	531	2,086
Търговски и други задължения	-	-
Лихвени заеми и дългове	(3,912)	(4,061)
<b>Нетна експозиция</b>	<u>1,282</u>	<u>1,428</u>

Ръководството на Дружеството оценява рискът от неблагоприятна промяна на валутните курсове като малък тъй като по-голямата част от задълженията са в лева или деноминирани в евро. Очакванията на ръководството са курсът на лева към еврото да се запази непроменен в обозримо бъдеще.

## Бележки към индивидуалния финансов отчет

### 23. Финансови инструменти (продължение)

#### Лихвен риск

Дружеството е изложено на лихвен риск по отношение на заемите и кредитите с плаващ лихвен процент на олихвяване.

Чувствителните към лихвените нива пасиви са следните:

<i>В хил. лева</i>	2008	2008
<i>С фиксирана лихва</i>		
Финансови активи		6,140
Финансови пасиви	-	-
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
		6,140
<i>С плаваща лихва</i>		
Финансови активи	-	-
Финансови пасиви	(3,912)	(4,061)
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
	<b>(3,912)</b>	<b>(4,061)</b>

#### Справедливи стойности

Балансовите стойности на активите и пасивите не се различават съществено от техните справедливи стойности

### 24. Ангажименти и потенциални задължения

Облигационният заем е обезпечен с Магазин Младост и магазин Детмаг, находящи се в гр.Варна и собственост на „Феста Холдинг“ АД.

Дружеството е гарантирало отпуснат кредит на свое асоциирано предприятие в размер на 1,956 хил. лева.

### 25. Свързани лица

Идентификация на свързани лица:

- Хинчовски инженеринг груп ЕООД (акционер);
- Нютон Инвестмънтс – мажоритарен собственик;
- Пламен Хинчовски; - изпълнителен директор;
- Даниел Хинчовски – член на съвета на директорите;
- Ейч Ай Джи Естейтс ООД – дъщерно дружество;
- Аполония Ризорт ООД – значително влияние (асоциирано предприятие);
- Александър Георгиев (служител);
- Бисер Дамянов (служител)

#### А) Незакрити балански със свързани лица

Към датата на баланса вземанията на Дружеството от свързани лица са:

<i>В хил. лева</i>	Естество на вземането	2009	2008
Хинчовски инженеринг груп ЕООД	Покупка на	1,100	1104

	недвижим имот, услуги		
Нютон Инвестмънт	Цесия на вземане	3,341	3308
Нютон Инвестмънт	Договор за заем	1,604	
Хинчовски инженеринг груп ЕООД	Договор за заем	350	265
Аполония ризорт ООД	Договор за заем	536	391
Бисер Дамянов	Договор за заем		4
Ейч Ай Джи Естейтс ООД	Предоставени услуги	9	4
		<u>6,940</u>	<u>5,076</u>

Към датата на баланса Дружеството няма задължения към свързани лица

**Б) Сделки със свързани лица**

Дружеството е извършило следните сделки със свързани лица

<i>В хил. лева</i>	Естество на сделката	2009	2008
Хинчовски инженеринг груп ЕООД	Начислени лихви	22	15
Нютон Инвестмънт	Договор заем	1,604	-
Нютон Инвестмънт	Цесия на вземане	3,341	
Хинчовски инженеринг груп ЕООД	Продажба на услуги	5	6
Ейч Ай Джи Естейтс ООД	Продажба на услуги	5	3
Аполония ризорт ООД	Начислени лихви	33	10

**В) Начислено възнаграждение на членове на съвета на директорите**

Начислените през трето тримесечие на 2009 година възнаграждения на изпълнителните директори и членове на съвета на директорите възлизат на 12 хил лева (2007:30 хил. лева).

**26. Събития след датата на баланса**

Съгласно договор от 05.10.2009 Продажба на 250 дружествени дяла от „Аполония Ризорт” ООД на „Хинчовски Инженеринг Груп „ЕООД