

**ИММОФИНАНС ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ И
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
31 ДЕКЕМВРИ 2007**

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
Годишен доклад за дейността	2
Счетоводен баланс	6
Отчет за доходите	7
Отчет за промените в собствения капитал	8
Отчет за паричния поток	9
Приложения към годишния финансов отчет	10

ИММОФИНАНС ЕАД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

31 ДЕКЕМВРИ 2007

Ръководството представя своя годишен доклад и годишния финансов отчет към 31 декември 2007 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност, приети в Европейския съюз (МСФО). Този отчет е одитиран от ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Иммофинанс ЕАД (“Дружеството”) е регистрирано на 11 октомври 2004 г. с основна дейност закупуването и инвестирането в недвижима собственост с цел препродажба, както и предоставянето на брокерски услуги.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитието и резултатите от дейността на Дружеството

Основните аспекти от дейността през изминалата година включват:

- Продажба на първия инвестиционен проект на Дружеството в областта на недвижимите имоти – комплекс луксозни апартаменти Embassy Suits
- Завършване на проектирането и начало на изграждане на луксозен комплекс в атрактивен район в гр. Созопол.
- Проучване на други възможности за инвестиране в недвижима собственост и финансови услуги.

Състоянието на Дружеството е оповестено в настоящия финансов отчет, заедно с всички приложения. Основните показатели за развитието и резултатите от дейността са представени по-долу:

	2007	2006
Приходи от продажби (хил.лв)	17 522	5 020
Брутна печалба (хил.лв)	3 843	965
Оперативна печалба / (загуба)	190	(313)
Брутна печалба: Приходи от продажби (%)	21.93	19.22
Коефициент на бърза ликвидност	0.62	0.43
Коефициент на ликвидност	3.72	6.71

Изминалият отчетен период се характеризира със значително подобрене на финансовите показатели на Дружеството в следните направления:

- Значителен растеж на продажбите;
- Стабилна норма на възвращаемост (около 20%)
- За първи път от създаването си дружеството регистрира оперативна печалба
- Оптимално управление на оборотния капитал

ИММОФИНАНС ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Научноизследователска и развойна дейност

Дружеството не е извършвало действия в областта на научноизследователската дейност и развойната дейност и не планира такива в обозримо бъдеще.

Политика по опазване на околната среда

Съгласно българското законодателство, на всеки строителен проект се прави оценка за въздействието върху околната среда и водите. При придобиване на правата за изграждане на комплекса луксозни апартаменти Embassy Suits, Дружеството е придобило и съгласуването с Регионална инспекция за околната среда и водите (РИОСВ), съгласно което строителният проект не оказва влияние върху околната среда и водите. Към датата на отчета, Дружеството е завършило съгласуването с РИОСВ за жилищния комплекс.

Социална политика

Дружеството има 8 служители, наети по трудов договор. Ръководството на дружеството се стреми да подобрява жизнения стандарт на служителите си. През отчетния период Дружеството е изплатило на персонала работни заплати в размер на 443 хил.лв (2006: 332 хил.лв).

Важни събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет

Дружеството е оповестило съществените събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет в Приложение 31.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Дружеството стартира реализацията на проекта за изграждане на курортно селище край Созопол. Дружеството ще продължи да развива и други проекти в областта на недвижимите имоти.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Дружеството е разпределен в 200 акции от 100,000 лева всяка, притежавани еднолично от ИММОФИНАНС ХОЛДИНГ ЛИМИТИД, регистрирана на Британски Вирджински Острови.

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Съветът на директорите е в състав: Огнян Луканов Варадинов, Иван Кирилов Николов и Иван Янчов Таков. През 2007 година възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са на стойност 261 хил. лв (2006: 129 хил. лв.).

Огнян Луканов Варадинов, Председател на Съвета на директорите, притежава повече от 25 % от капитала на следните дружества:

- Интелект Консулт Груп ООД, гр. София, ул. Искър № 8, съдружник, размер на участието 40 %.
- Лега плюс ООД, гр. София, ул. Искър № 8, съдружник, размер на участието 50%.

ИММОФИНАНС ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Огнян Луканов Варадинов, член на Съвета на директорите, участва като неогратичено отговорен съдружник в капитала на Адвокатско дружество Кръпов и Варадинов, гр. София, ул. Искър № 8.

Огнян Луканов Варадинов, член на Съвета на директорите, участва в управлението на Юнайтид Българскиан Фууд Ритейл ЕАД, гр. София, ул. Хан Аспарух № 8, член на Управителния съвет.

Иван Кирилов Николов, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор, не участва като съдружник в други дружества. Участва в управлението на следните дружества:

- Първа ликвидна частна къща ЕООД, гр. София, ул. Хан Аспарух № 8, Управител
- Баня Холидей АД, гр. Разлог, ул. Стефан Стамболов 1, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Атия Холидейс ЕАД, гр. София, ул. Хан Аспарух 8, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор

Иван Янчов Таков, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор, не участва като съдружник в други дружества. Участва в управлението на следните дружества:

- Баня Холидейс АД, гр. Разлог, ул. Стефан Стамболов 1, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Атия Холидейс ЕАД, гр. София, ул. Хан Аспарух 8, член на Съвета на директорите и изпълнителен директор
- Белвю Пропърти Мениджмънт ЕАД, гр. София, ул. Хан Аспарух 8, член на Съвета на директорите
- Бояна Резидънс ЕООД, гр. София, ул. Хан Аспарух 8, Управител
- Св. Георги – Ризорт енд СПА АД, гр. Самоков, ул. Търговска № 21, член на Съвета на директорите.

ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Дружеството няма клонове и офиси извън мястото на управление. Управлението и дейността на Дружеството се извършва от мястото на регистрация. При извършване на строителни дейности в страната, се командироваат служители до обектите.

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Притежаваните от дружеството финансови инструменти са оповестени в Приложение 8, Приложение 10, Приложение 11, Приложение 13, Приложение 14, Приложение 17, Приложение 18 и Приложение 19. Информация за финансовите рискове е оповестена в Приложение 3. Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток са оповестени в Приложение 3 от финансовия отчет.

ИММОФИНАНС ЕАД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

СТОПАНСКИ ЦЕЛИ ЗА 2008 г.

Задачите за следващата година се концентрират върху:

- Финализиране на продажбите на апартаментите в Embassy Suits.
- Ускорено изграждане на комплекс в Созопол.
- Набелязването на други рентабилни проекти в неджима собственост и придобиване на собственост върху тях
- Развиване на продукти за ипотечно финансиране и изграждане на необходимите организация и процедури
- Увеличаване на известността на Иммофинанс и търговската марка на компанията сред местните и чуждестранни клиенти, инвеститорите и бизнес средите

ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

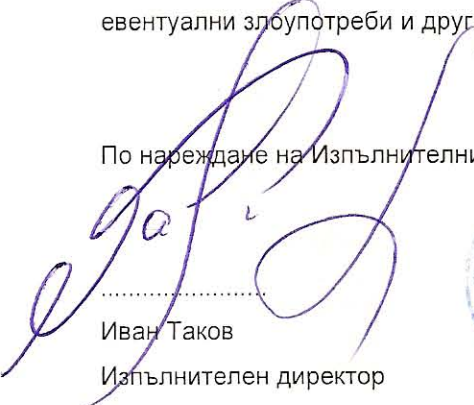
Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2007 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите МСФО, 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.

По нареждане на Изпълнителните директори.


.....
Иван Таков
Изпълнителен директор
Иммофинанс ЕАД
София, 2008 г.




.....
Иван Николов
Изпълнителен директор
Иммофинанс ЕАД
София, 2008 г.

ИММОФИНАНС ЕАД
СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2007

	Прил.	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Земя, машини, съоръжения и оборудване	5	88	11 130
Инвестиционни имоти	6	855	-
Нематериални активи	7	23	10
Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия	8	12 102	5 586
Отсрочени данъчни активи	9	188	143
Предоставени заеми на свързани предприятия	11	12 281	10 651
Разходи за бъдещи периоди		-	30
		25 537	27 550
Текущи активи			
Материални запаси	12	5 388	19 898
Незавършено строителство	12	32 969	26 424
Финансови активи, държани за продажба	13	578	183
Предоставени заеми на свързани предприятия	11	1 034	-
Търговски и други вземания	14	4 076	1 566
Парични средства и парични еквиваленти	15	1 894	1 362
Разходи за бъдещи периоди		74	42
		46 013	49 475
Всичко активи		71 550	77 025
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви			
Основен капитал	16	20 000	20 000
Други резерви		4	4
Преоценъчен резерв		395	-
Непокрити загуби		(3 106)	(2 558)
		17 293	17 446
Нетекущи пасиви			
Заеми от свързани предприятия	18	41 875	39 497
Заеми от банки	18	-	12 707
		41 875	52 204
Текущи пасиви			
Заеми от банки	18	11 357	4 244
Търговски и други задължения	19	899	1 973
Провизии	20	126	1 158
		12 382	7 375
Всичко пасиви		54 257	59 579
Всичко капитал и пасиви		71 550	77 025

Финансовите отчети на страница 6 – 39 са одобрени на 18 март 2008 и подписани от:

Иван Таков
 Изпълнителен Директор

Иван Николов
 Изпълнителен директор

Хроника ООД

Заверил съгласно одиторски доклад:
 Ирена Вакова, Регистриран одитор

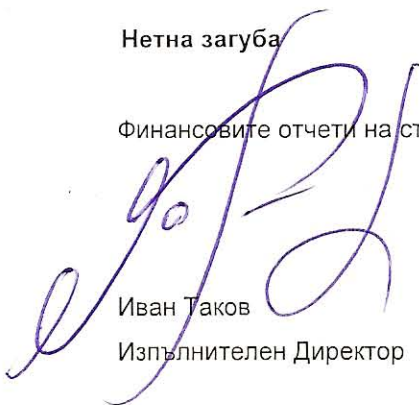
14 март 2008 г.

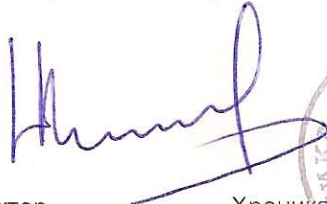


ИММОФИНАНС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

	Прил.	2007 г. хил.лв	2006 г. хил.лв
Приходи от продажби		17 522	5 020
Отчетна стойност на продажбите		(13 679)	(4 055)
Брутна печалба		3 843	965
Други приходи	21	667	-
Разходи за продажби	22	(919)	(294)
Административни разходи	23	(1 121)	(984)
Други разходи	24	(2 280)	-
Оперативна печалба/(загуба)		190	(313)
Финансови приходи	25	1 129	558
Финансови разходи	25	(1 912)	(1 547)
Нетен финансов разход	25	(783)	(989)
Загуба преди данъци		(593)	(1 302)
Данък	26	45	71
Нетна загуба		(548)	(1 231)

Финансовите отчети на страница 6 – 39 са одобрени на 18 март 2008 и подписани от:


 Иван Таков
 Изпълнителен Директор


 Иван Николов
 Изпълнителен директор


 Хроника ООД

Заверил съгласно одиторски доклад:
 Ирена Вакова
 Регистриран одитор

24 март 2008 г.



ИММОФИНАНС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

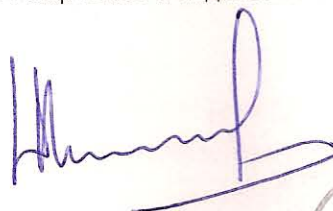
Прил.	Основен капитал	Други резерви	Преоценъчен резерв	Непокрита загуба	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
На 01.01.2006	20 000	4	-	(1 327)	18 677
Загуба от текуща година	-	-	-	(1 231)	(1 231)
На 31.12.2006	20 000	4	-	(2 558)	17 446
На 01.01.2007	20 000	4	-	(2 558)	17 446
Преценка на финансови активи, държани за продажба	13	-	395	-	395
Загуба от текущата година	-	-	-	(548)	(548)
На 31.12.2007	20 000	4	395	(3 106)	17 293

Финансовите отчети на страница 6 – 39 са одобрени на 18 март 2008 и подписани от:


 Иван Таков
 Изпълнителен Директор



Иван Николов
 Изпълнителен директор





Хроника ООД

Заверил съгласно одиторски доклад
 Ирена Вакова
 Регистриран одитор

24 март 2008г.



ИММОФИНАНС ЕАД
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИЯ ПОТОК
31 ДЕКЕМВРИ 2007

	Прил.	2007 хил.лв	2006 хил.лв
Паричен поток от дейността			
Паричен поток, генериран от дейността	27	8 797	4 696
Постъпления от лихви		415	21
Плащания на лихви		(1 026)	(1 034)
Нетен паричен поток от дейността		8 186	3 683
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Придобиване на дъщерно дружество		-	(3 910)
Придобиване на дълготрайни активи		(99)	(69)
Предоставени заеми		(8 478)	(8 549)
Погасяване на предоставени заеми		6 486	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(2 091)	(12 528)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени банкови заеми		-	12 707
Получени заеми от свързани лица		5 867	1 760
Плащания по банкови заеми		(5 867)	-
Плащания по заеми от свързани лица		(5 563)	(13 087)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(5 563)	1 380
Увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		532	(7 465)
Парични средства и парични еквиваленти:			
В началото на годината	15	1 362	8 827
Увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		532	(7 465)
В края на годината	15	1 894	1 362

Финансовите отчети на страница 6 – 39 са одобрени на 18 март 2008 и подписани от:

Иван Таков
 Изпълнителен Директор



Иван Николов
 Изпълнителен директор

Хроника ООД



Заверил съгласно одиторски доклад
 Ирена Вакова
 Регистриран одитор

24 март 2008г.



ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

1 Резюме на дейността и прилаганата счетоводна политика

ИММОФИНАНС ЕАД („Дружеството“) е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление ул. Хан Аспарух 8, София.

Основната дейност на Дружеството е закупуването и инвестирането в недвижима собственост с цел препродажба, както и предоставянето на брокерски услуги.

Дружеството ИММОФИНАНС ХОЛДИНГ ЛИМИТИД, регистрирано на адрес - Британски Вирджински Острови, Роут Таун, Тортола, П.К 3152, притежава 100 % от капитала на ИММОФИНАНС ЕАД.

2 Счетоводна политика

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.

Принцип на действащото предприятие

Финансовите отчети са изготвени на принципа на действащо предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на Дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансова сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши рекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, управителите на Дружеството считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

Консолидация

Дружеството ще изготви консолидиран отчет, тъй като притежава 100 % от капитала на Първа Ликвидна Частна Къща ЕООД и Атия Холидей ЕАД, както и 50 % от капитала на Св. Георги Ризорт енд Спа АД и 100% от капитала на Бояна Резидънс ЕООД.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет

Настоящият финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приети от Европейския съюз, при спазване принципа на историческата цена.

Стандарти, изменения и разяснения в сила от 2007 г.

МСФО 7 „Финансови инструменти:Оповестявания“, и допълнителни изменения към МСС 1, „Представяне на финансовите отчети –оповестяване на капитала“, въвежда нови оповестявания отнасящи се до финансовите инструменти и не засяга класификацията и оценката на финансовите инструменти на Групата, или оповестяванията, отнасящи се до данъците и търговските и други вземания.

КРМСФО 8 „Обхват на МСФО 2“, изисква разглеждане на трансакции свързани с емитирането на капиталови инструменти, когато идентифицируемата насрещна престация е по-ниска от справедливата стойност на емитирания капиталов инструмент, за да установи дали те попадат в обхвата на МСФО 2. Този стандарт не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

КРМСФО 10 „Междинни финансови отчети и обезценка“ забранява признати загуби от обезценка в междинния финансов отчет, свързани с репутация, инвестиции в капиталови инструменти и инвестиции във финансови активи, които се отчитат по цена на придобиване, да бъдат сторнирани на следваща дата на баланса. КРМСФО 10 не оказва влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Следните стандарти, допълнения и тълкувания са задължителни за прилагане за отчетни периоди започващи на или след 01 януари 2007 г., но не са приложими за Дружеството:

- МСФО 4 „Застрахователни договори“;
- КРМСФО 7 „Прилагане на подхода на преизчисление според МСС 29, Финансово отчитане в условията на хиперинфлация“;
- КРМСФО 9 „Повторна преценка на производни деривативи“.

Стандарти, допълнения, разяснения и тълкувания на вече съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не са по-рано приложени от Дружеството.

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. Дружеството няма оперативни сегменти и не се очаква този стандарт да окаже влияние върху финансовите отчети на Дружеството.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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). КРМСФО 14 дава насоки за преценка на границата в МСС 19 на сумата на превишението, която може да бъде призната като актив. Той също разяснява как пенсионният актив или задължение могат да бъдат повлияни от законови или конструктивни изисквания за минимални фондове. Дружеството ще приложи КРМСФО 14 от 1 януари 2008 г., но това не се очаква да окаже влияние върху отчетите 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 измененият 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.

МСФО 3, Бизнес комбинации (изменен през януари 2008 г.; в сила за бизнес комбинации, за които датата на придобиване е на или след началото на първият годишен отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г.). Измененият МСФО 3 ще позволи на дружествата да изберат да оценяват миноритарните участия, използвайки съществуващият метод на МСФО 3 (пропорционален дял в нетните идентифицируеми активи на придобиваното дружество) или според същият принцип като счетоводните стандарти на САЩ (по справедлива стойност). Измененият МСФО 3 предоставя по-подробни инструкции за прилагане метода на покупката при бизнес комбинации. Отпада изискването да се оценяват по справедлива стойност всеки актив и пасив при всеки етап на поетапно придобиване за целите на изчисляване положителната репутация. Вместо това, положителната репутация ще бъде изчислявана като разликата към датата на придобиване между справедливата стойност на инвестицията в дружеството преди придобиването на този етап, платената сума и придобитите нетни активи. Разходите, свързани с придобиването ще трябва да бъдат отразявани отделно от бизнес комбинацията и следователно отчитани като разходи, а не като част от положителната репутация. Придобиващото дружество ще трябва да признае към датата на придобиване пасив за условно плащане на покупката. Промените в стойността на този пасив след датата на придобиване ще бъде признато в съответствие с изискванията на други приложими МСФО, а не чрез коригиране на положителната репутация.

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

Измененият МСФО 3 включва вече в своя обхват бизнес комбинации само съвместни дружества, както и бизнес комбинации осъществени единствено на база договор.

МСС 23 (Изменение), „Разходи по заеми” (в сила от 1 януари 2009 г.). Изменението на стандарта е все още обект на одобрение от Европейския съюз. Според него предприятията трябва да капитализират разходите по заеми свързани с придобивания, строежи или производство на отговарящ на условията актив (актив, изискващ значително време за привеждане в състояние за употреба или продажба) като част от разходите за този актив. Вариантът с незабавното осчетоводяване на тези разходи по заеми в отчета за доходите, ще бъде премахнат. Дружеството ще приложи МСС 23 (Изменен) от 1 януари 2009 г., но към момента той е неприложим за Дружеството, защото то няма отговарящи на условията активи.

МСС 27, Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен през януари 2008 г.; в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 г.). Измененият МСС 27 ще изисква дружеството да отдели цялостния доход на собствениците на фирмата-майка от този на малцинствените акционери дори ако това доведе до това, че участието на неконтролиращите акционери се окаже отрицателно салдо (в момента стандарта изисква в повечето случаи допълнителните загуби да бъдат разпределени между собствениците на фирмата-майка). Изменения стандарт уточнява, че измененията в собствеността на фирмата-майка в дъщерното дружество, които не водят до загуба на контрол трябва да бъдат отразени като капиталови операции. Той също така уточнява как едно дружество трябва да оцени печалбата или загубата произтичаща от загубата на контрол върху дъщерното дружество. На датата, на която бъде загубен контрола, всяко участие в бившето дъщерно дружество трябва да бъде оценено по справедлива стойност.

Тълкувания към съществуващи стандарти, които не са влезли в сила и не се отнасят към дейността на Дружеството

КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги” (в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2008 г.). КРМСФО 12 разяснява прилагането на съществуващите МСФО от операторите по концесионни договори за предоставяне на услуги при отчитането на техните права и задължения по концесионните договори. КРМСФО не е приложим за Дружеството, защото не предоставя услуги в публичния сектор.

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 представлява многоелементна сделка и сумата, която се получава от клиента, се разделя между нейните компоненти въз основа на техните справедливи цени. КРМСФО 13 не е приложим за Дружеството.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети са представени в лева, която е функционалната валута.

(б) Сделки и салда

Сделките в чуждестранна валута са отчетени по валутните курсове в деня на сделката: отрицателни и положителни валутни курсови разлики при разплащане се отчитат в отчета за доходите. Паричните активи и пасиви в чуждестранна валута се отчитат по заключителен курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на баланса. Отчетените отрицателни и положителни валутни курсови разлики се отразяват в отчета за доходите.

2.2 Сделки в чуждестранна валута (продължение)

Значими валутни курсове:

	<u>31.12.2007</u>	<u>31.12.2006</u>
	<u>лева</u>	<u>лева</u>
1 щатски долар се равнява на	1.33122	1.48506
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

2.3 Дълготрайни материални активи

Машините и съоръженията включват компютърно оборудване и друга подобна техника. Машините и съоръженията са представени в баланса по цена на придобиване, която включва доставна цена, всички невъзстановими данъци и такси и всички разходи, пряко свързани с придобиването на активите намалена с натрупаната амортизация и разходи от обезценка.

2.3 Дълготрайни материални активи (продължение)

Метод на амортизация

Земята не се амортизира. 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:

Сгради	25 години
Машини и съоръжения	2–4 години
Транспортни средства	5 години
Стопански инвентар, обзавеждане и оборудване	7 години

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, дълготрайният материален актив се отчита по неговата възстановима стойност.

Печалби и загуби от продажба се определят като разлика между продажната цена и балансовата стойност на активите и се представят, като печалба или загуба в отчета за доходите.

2.4. Инвестиционни имоти

Инвестиционните имоти са земи и/или сгради, държани предимно с цел генериране на доход от наем или за получаване на печалба от последваща продажба, отколкото за употреба в производството или доставката на стоки и услуги или административни цели, или за продажба в обичайния ход на операциите.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по цена на придобиване. В цената на придобиване се включват и всички разходи, които пряко могат да бъдат отнесени към сделката като разходи за правни услуги, данъци по прехвърляне на собствеността и други.

Инвестиционните имоти, създадени от дружеството се оценяват първоначално по себестойност.

След първоначалното признаване, инвестиционните имоти се оценяват по себестойност, намалена с натрупаната амортизация и загуба от обезценка.

Амортизацията се начислява върху отчетната стойност на инвестиционните имоти по линейния метод както следва:

Сгради	25 години
Стопански инвентар, обзавеждане и оборудване в инвестиционните имоти	7 години

Когато балансовата стойност е по-висока от възстановимата стойност, инвестиционният имот се отчита по неговата възстановима стойност.

Печалби и загуби от продажба се определят като разлика между продажната цена и балансовата стойност на инвестиционните имоти и се представят като печалба или загуба в отчета за доходите.

2.5 Нематериални дълготрайни активи

(а) Права върху интелектуална собственост

Правата върху интелектуална собственост включват презентационни филми и уеб сайт. Правата върху интелектуална собственост се признават първоначално по цена на придобиване. Последващото оценяване е по отчетна стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

Правата върху интелектуална собственост се амортизират по линейния метод за срок от 7 години.

(б) Търговски марки

Придобитите търговски марки се посочват по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация. Амортизацията се начислява по линейния метод. Техният очакван полезен живот е 7 години.

2.6 Обезценка на активите

Активи, които имат неопределен полезен живот не се амортизират, а се тестват 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.

2.7 Финансови активи

(а) Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

Инвестициите в дъщерни и асоциирани предприятия се отчитат по цена на придобиване в индивидуален отчет на Дружеството съгласно МСС 27.

(б) Финансови активи, на разположение за продажба

Финансовите активи, на разположение за продажба се отчитат по справедлива стойност на база на сделки сключени на фондовата борса. Всички печалби и загуби от преоценка се признават директно в собствения капитал.

2.8 Заеми и вземания

Заеми и вземания са недеривативни финансови активи с фиксирани или определени плащания, които не се котира на активен пазар. Те възникват, когато Дружеството дава парични средства, стоки или услуги директно на дебитора без намерение да търгува с тези разчети. Те са включени в краткосрочни активи, с изключение на тези с падеж повече от 12 месеца след датата на баланса, които се класифицират като дългосрочни.

2.9 Материални запаси

Материалните запаси се посочват по по-ниската от цената на придобиване и нетната реализуема стойност. Разходът се определя по метода “ средно претеглена”. Себестойността на готовата продукция и незавършеното строителство е съставена от разходите за дизайн, материали, преките разходи за труд, други преки разходи и свързаните с тях общо производствени разходи, както и разходите по заеми, тъй като производственият процес отнема продължителен период от време. Нетната реализуема стойност е равна на очакваната продажна цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

2.10 Търговски вземания

Търговските вземания се признават първоначално по справедлива стойност, а впоследствие по амортизирана стойност (като се използва метода на ефективния лихвен процент), намалена с евентуална загуба от обезценка.

Сумата на обезценката е разликата между балансовата и възстановимата стойност. Последната представлява настоящата стойност на паричните потоци, дисконтирана с ефективния лихвен процент. Размерът на загубата от обезценка се признава в отчета за доходите.

2.11 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 баланса овърдрафтите се включват като краткосрочно задължение в категорията на краткосрочните заеми.

2.12 Собствен капитал

Дружеството отчита собствения си капитал по номиналната стойност на регистрираните в съда акции.

Разходите по емисията на нови акции, които са пряко свързани с нея, се отчитат в собствения капитал като намаление на постъпленията от емисията, като се елиминира ефекта на данъците върху дохода. Разходите по емитирането на акции или опции, или директно свързани с бизнескомбинация, са включени в цената на придобиване.

2.13 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 отчета за доходите през периода на заема, като се използва метода на ефективната лихва.

Разходите за заеми, извършени във връзка с придобиването и изграждането активи, се капитализират в стойността на тези активи, за периода от време, нужен за завършването и подготовката на актива за неговото предназначение. Всички останали разходи за заеми се отчитат като текущи разходи.

Заемите се класифицират като краткосрочни задължения, освен ако Дружеството има безусловно право да отсрочи уреждането на задължението за период най-малко 12 месеца след датата на счетоводния баланс.

2.14 Отсрочени данъци

Отсрочен данък се начислява по балансовия метод за всички временни разлики, възникващи между данъчната основа на активите и пасивите и отчетната им стойност във финансовите отчети. При изчисляване на отсрочените данъци се използват данъчните ставки, които се очаква да действат 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.

2.15 Признаване на приходи

Приходите включват справедливата цена на продадените стоки и услуги, нетно от данъци върху добавената стойност и предоставени отстъпки. Приходи се признават като следва:

(а) Продажба на продукция

Приходите от продажба на продукция се признават, когато Дружеството е доставило на клиента, а клиента е приел продукцията, и съществува известна сигурност, че вземането от продажбата ще бъде събрано.

(б) Продажба на услуги

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.

(в) Приходи от лихви

Приходите от лихви се признават пропорционално на времето, като се използва метода на ефективната лихва. При обезценка на вземане, Дружеството намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективна лихва.

2.16 Свързани лица

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет собственикът, дъщерни и асоциирани дружества, служителите на ръководни постове, както и близки членове на техните семейства, включително и дружествата, контролирани от всички гореизброени лица, се третират като свързани лица. Подробна информация за операциите със свързани лица и разчетите с тях в края на годината е представена в Приложение 28.

3 Управление на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на многообразни финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти под влияние на пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1. Фактори на финансовия риск

(а) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Дружеството е изложено на валутен риск, произтичащ от експозиции в евро и американски долари. Финансовите активи и пасиви на дружеството са деноминирани в следните валути:

	2007				2006			
	Лева хил.лв	Евро хил.лв	Долари хил.лв	Общо хил.лв	Лева хил.лв	Евро хил.лв	Долари хил.лв	Общо хил.лв
Финансови активи	5 166	2 416	-	7 582	2 426	685	-	3 111
Финансови пасиви	(1 025)	(11 357)	-	(12 382)	(3 131)	(4 244)	-	(7 375)
Краткосрочна експозиция	4 141	(8 941)	-	(4 800)	(705)	(3 559)	-	(4 264)
Финансови активи	15 255	8 844	284	24 383	8 367	7 571	299	16 237
Финансови пасиви	-	(41 875)	-	(41 875)	-	(52 204)	-	(52 204)
Дългосрочна експозиция	15 255	(33 031)	284	(17 492)	8 367	(44 633)	299	(35 967)

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, основните валутни рискове за дружеството са свързани с промяна на валутния курс на американския долар с българския лев. Ако курсът на американския долар спрямо българския лев се промени с 10%, това би оказало влияние върху нетната загуба с 61 хил.лв. (2006: 17хил.лв).

(ii) Ценови риск

Дружеството притежава финансови активи, държани за търгуване на стойност 578 хил.лв. (2006: 183 хил.лв.). Същите са оценени по справедливата им стойност определена на базата на котировки на Българската Фондова Борса - София.

3 Управление на финансовия риск (продължение)

(iii) Риск от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат от промяна на лихвените нива.

Дружеството притежава значителни по размери лихвоносни финансови активи и пасиви и по тази причина дружеството е изложено на рискове от промяна на лихвените нива. Дружеството поддържа портфолио от финансови активи с фиксирани и плаващи лихвени проценти. Към датата на настоящите финансови отчети финансовите активи с фиксиран лихвен процент са на стойност 2 995 хил.лв.(2006: 2 964 хил.лв.), на тези с плаващ – 10 320 хил.лв.(2006: 7 687 хил.лв). Финансовите пасиви на Дружеството са с плаващи лихвени проценти и са на стойност 53 232 хил.лв.(2006: 56 448 хил.лв).

Финансовите активи и пасиви с променлив лихвен процент излагат Дружеството на риск от промяна на паричните потоци в следствие на промени в лихвените нива. Финансовите активи и пасиви с фиксиран лихвен процент излагат Дружеството на риск от промяна на справедливата стойност на тези активи и пасиви в следствие на промени в лихвените нива.

Ако Дружеството беше сключило договорите, които са с фиксиран лихвен процент, като договори с плаващ лихвен процент, към датата на баланса реализираната допълнителна печалба след данъци би била в размер на 25 хил.лв (2006: 5 хил.лв).

Ако пазарните лихвени нива по финансовите активи на Дружеството бяха нарастнали / спаднали с 25% при равни други условия, то това би довело до увеличение / намаление на финансовия резултат след данъци с 203 хил.лв (2006: 144 хил.лв).

Ако пазарните лихвени нива по финансовите пасиви на Дружеството бяха нарастнали / спаднали с 25% при равни други условия, то това би довело до намаление / увеличение на финансовия резултат след данъци с 400 хил. лв (2006: 368 хил. лв).

(б) Кредитен риск

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история. Поради спецификата на дейността си Дружеството извършва продажби на голям брой крайни клиенти, като диверсификацията допълнително спомага за намаляване на концентрацията на кредитен риск.

(в) 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.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

3 Управление на финансовия риск (продължение)

Поради динамиката на основните бизнес процеси, Дружеството има за цел да поддържа гъвкавост във финансирането.

Таблицата по-долу анализира финансовите активи и пасиви на Дружеството според матуриретната им структура към датата на финансовите отчети на база на очакваните суми за уреждането им.

Оповестените суми са недисконтирани и са изчислени на база на номиналната сума, която се очаква да бъде необходима за уреждането на финансовите активи и пасиви.

2007	До 1	Между 1 и 2	Между 2 и 5	Над 5
	година	години	години	години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Финансови активи				
Предоставени заеми на свързани предприятия	1 034	14 251	2 707	-
Търговски и други вземания	4 076	-	-	-
Финансови пасиви				
Заеми от свързани предприятия	-	-	(47 642)	-
Заеми от банки	(14 411)	(13 838)	(72 659)	-
Търговски и други задължения	(917)	-	-	-

2006	До 1	Между 1 и 2	Между 2 и 5	Над 5
	година	години	години	години
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Финансови активи				
Предоставени заеми на свързани предприятия	-	7 944	2 707	-
Търговски и други вземания	1 566	-	-	-
Финансови пасиви				
Заеми от свързани предприятия	-	-	(47 642)	-
Заеми от банки	(5 128)	(16 366)	(51 208)	(22 867)
Търговски и други задължения	(3 131)	-	-	-

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Дружеството при управление на капитала са да защитят способността на Дружеството да продължи като действащо предприятие с цел да осигури възвръщаемост за акционерите 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 се приспадат парите и паричните еквиваленти. Общият капитал се изчислява като собствения капитал се събере с нетния дълг.

Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2007 г. и 2006 г. са както следва:

	2007	2006
Общо заеми	53 232	56 448
Пари и парични еквиваленти	(1 894)	(1 362)
Нетен дълг	51 338	55 086
Общо собствен капитал	17 293	17 446
Общо капитал	68 631	72 532
Коефициент на задлъжнялост	75%	76%

4 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. Достоверността на приблизителните оценки и преценки се преразглежда редовно.

Значими приблизителни оценки и преценки са направени при определяне на разхода за дънъци и при определяне на размера на обезценката на вземания от клиенти.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

5 Дълготрайни материални активи

	Земя хил.лв	Машини и съоръжения хил.лв	Офис обзавеждане хил.лв	Разходи за придобиване на ДМА хил.лв	Общо хил.лв
На 01.01.2006					
Отчетна стойност	34 806	25	19	11 123	45 973
Натрупана амортизация	-	(10)	(3)	-	(13)
Балансова стойност	34 806	15	16	11 123	45 960
Към 31.12.2006					
Балансова стойност в началото на периода	34 806	15	16	11 123	45 960
Придобити	-	85	-	-	85
Трансферирани (по отчетна стойност) в незавършено строителство	(23 776)	-	-	(11 123)	(34 899)
Амортизация за годината	-	(14)	(2)	-	(16)
Балансова стойност в края на периода	11 030	86	14	-	11 130
На 31.12.2006					
Отчетна стойност	11 030	110	19	-	11 159
Натрупана амортизация	-	(24)	(5)	-	(29)
Балансова стойност	11 030	86	14	-	11 130
Към 31.12.2007					
Балансова стойност в началото на периода	11 030	86	14	-	11 130
Придобити	-	25	5	-	30
Трансферирани (по отчетна стойност) в незавършено строителство	(3 026)	-	-	-	(3 026)
Отписани	(8 004)	(27)	-	-	(8 031)
Амортизация за годината	-	(11)	(4)	-	(15)
Балансова стойност в края на периода	-	73	15	-	88
На 31.12.2007					
Отчетна стойност	-	105	24	-	129
Натрупана амортизация	-	(32)	(9)	-	(41)
Балансова стойност	-	73	15	-	88

Отписаните активи на стойност 8 031 хил. лв. са апортирани в капитала на новоучреденото дружество Бояна Резидънс ЕООД (Приложение 8).

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

6 Инвестиционни имоти

	Недвижими имоти	Подобрения на инвестиционните имоти	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Към 31.12.2007			
Балансова стойност в началото на периода	-	-	-
Придобити	-	53	53
Трансферирани (по отчетна стойност) от материални запаси	815	-	815
Амортизация за годината	(11)	(2)	(13)
Балансова стойност в края на периода	804	51	855
На 31.12.2007			
Отчетна стойност	815	53	868
Натрупана амортизация	(11)	(2)	(13)
Балансова стойност	804	51	855
Справедлива стойност към 31.12.2007			899

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2007 е определена от лицензираните оценители от CB Richard Ellis.

Инвестиционните имоти на Дружеството не са генерирали доход от наем през 2007 г. Преките оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти са в размер на 17 хил.лв и са включени в Други разходи в Отчета за доходите.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

7 Дълготрайни нематериални активи

	Право на строеж хил.лв	Права върху интелектуална собственост хил.лв	Права върху индустриална собственост хил.лв	Общо хил.лв
Към 31.12.2006				
Балансова стойност в началото на периода	4 714	9	3	4 726
Трансферирани (по отчетна стойност)	(4 714)	-	-	(4 714)
Амортизация за годината	-	(1)	(1)	(2)
Балансова стойност в края на периода	-	8	2	10
На 31.12.2006				
Отчетна стойност	-	11	3	14
Натрупана амортизация	-	(3)	(1)	(4)
Балансова стойност	-	8	2	10
Към 31.12.2007				
Балансова стойност в началото на периода	-	8	2	10
Придобити	-	16	-	16
Амортизация за годината	-	(2)	(1)	(3)
Балансова стойност в края на периода	-	22	1	23
На 31.12.2007				
Отчетна стойност	-	27	3	30
Натрупана амортизация	-	(5)	(2)	(7)
Балансова стойност	-	22	1	23

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

8 Инвестиции в дъщерни и асоциирани предприятия

	31.12.2007		31.12.2006	
		хил.лв		хил.лв
Атия холидейс ЕАД	100%	110	100%	110
Първа ликвидна частна къща ЕООД	100%	1 566	100%	1 566
Свети Георги ризорт енд спа АД	50%	3 910	50%	3 910
Бояна резидънс ЕООД	100%	6 516	-	-
		12 102		5 586

На 13.11.2007 г. Дружеството придобива 100% от дяловете на Бояна Резидънс ЕООД, чрез апортна вноска. Справедливата стойност на придобитите дялове е 6 516 хил.лв и разходи по сделката в размер на 3 хил.лв. Дяловете са заменени на земя и подобрения върху нея с обща балансова стойност 8 031 хил. лв. Загубата от размяната в размер на 1 518 хил.лв е включена в Други разходи в Отчета за доходите.

9 Отсрочени данъчни активи

Данъчни активи	Провизии за разходи, непризнати за данъчни цели			Разлика между счетоводна и данъчна балансова стойност на ДА		Общо хил.лв
	Слаба капитализация хил.лв	хил.лв	Обезценени вземания хил.лв	хил.лв	хил.лв	
На 01.01.2006	98	-	-	-	-	98
Признати в отчета за доходите	48	20	1	2		71
Признати в собствения капитал	(26)	-	-	-		(26)
На 31.12.2006	120	20	1	2		143
На 01.01.2007	120	20	1	2		143
Признати в отчета за доходите	46	(14)	10	3		45
На 31.12.2007	166	6	11	5		188

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

10 Категории финансови активи

Оповестената счетоводна политика по отношение на финансовите активи е приложена спрямо балансовите пера по-долу по следния начин:

	31.12.2007		
	Заеми и вземания	Финансови активи, държани за търгуване	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Заеми, предоставени на свързани предприятия	13 315	-	13 315
Финансови активи, държани за търгуване	-	578	578
Търговски и други вземания	4 076	-	4 076
Пари и парични еквиваленти	1 894	-	1 894
	19 285	578	19 863

	31.12.2006		
	Заеми и вземания	Финансови активи, държани за търгуване	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Заеми, предоставени на свързани предприятия	10 651	-	10 651
Финансови активи, държани за търгуване	-	183	183
Търговски и други вземания	1 566	-	1 566
Пари и парични еквиваленти	1 362	-	1 362
	13 579	183	13 762

11 Предоставени заеми на свързани предприятия

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Балансова стойност		
Нетекущи	12 281	10 651
Текущи	1 034	-
	13 315	10 651

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

11 Предоставени заеми на свързани предприятия (продължение)

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Справедлива стойност		
Нетекущи	12 281	10 651
Текущи	1 034	-
	13 315	10 651
Падежна структура		
До 1 година	1 034	-
Между 1 и 2 години	2 828	2 939
Между 2 и 5 години	9 453	7 712
	13 315	10 651
Валутна структура		
Лева	3 420	2 781
Евро	9 611	7 571
Американски долар	284	299
	13 315	10 651
Лихвена структура		
С фиксиран лихвен процент	2 995	2 964
С плаващ лихвен процент	10 320	7 687
	13 315	10 651

Лихвените нива по заемите с фиксиран лихвен процент са между 5% и 14%, а по тези с плаващ лихвен процент са базирани на 3-месечен EURIBOR или 12-месечен LIBOR и надбавка, която варира между 3% и 4%.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

12 Незавършено производство и материални запаси

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
Незавършено строителство	33 246	26 424
Материални запаси	5 388	19 898
	38 634	46 322
Обезценка	(277)	-
	38 357	46 322

Загубата от обезценка е призната в Други разходи в Отчета за доходите. Материални запаси на стойност 13 679 хил.лв (2006: 4 055 хил.лв) са отчетени като Себестойност на продажбите в Отчета за доходите. Материални запаси на стойност 815 хил.лв са трансферирани в Инвестиционни имоти.

Незавършено строителство на стойност 23 776 хил.лв е заложено като обезпечение по ползван банков кредит.

13 Финансови активи, на разположение за продажба

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
В началото на годината	183	183
Нетна печалба от преоценка, призната в собствения капитал	395	-
В края на периода	578	183

Финансовите активи, на разположение за продажба са 300 000 акции на София филм АД. Акциите се търгуват на Българска Фондова Борса – София.

14 Търговски и други вземания

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
Вземания от клиенти	2 499	1 062
Обезценка	(93)	-
Нетни вземания от клиенти	2 406	1 062
Доставчици по аванси	1 436	449
Други	234	55
	4 076	1 566

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

14 Търговски и други вземания (продължение)

Според датата на възникване търговските вземания се класифицират по следния начин:

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
До 30 дни	2 024	16
От 30 до 90 дни	82	2
От 90 до 180 дни	1	1 044
Над 180 дни	299	-
	2 406	1 062

Всички вземания на дружеството са деноминирани в лева. Справедливата стойност на вземанията е равна на балансовата стойност.

15 Парични средства и парични еквиваленти

За целите на отчета за паричния поток парите и паричните еквиваленти се състоят от:

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
Пари в каса	11	-
Пари в банка	1 883	1 362
	1 894	1 362

16 Основен капитал

	Брой акции	Стойност хил.лв
Към 31.12.2006г.	200	20 000
Към 31.12.2007г.	200	20 000

Общият брой издадени акции е 200 (2006 г.: 200) с номинална стойност 100 хил.лв всяка (2006 г.: 100 хил.лв). Всички акции са изцяло изплатени.

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

17 Категории финансови пасиви

Оповестената счетоводна политика по отношение на финансовите пасиви е приложена спрямо балансните пера по-долу по следния начин:

	31.12.2007	31.12.2006
	Финансови пасиви по амортизируема стойност хил.лв	Финансови пасиви по амортизируема стойност хил.лв
Заеми от свързани предприятия	41 875	39 497
Заеми от банки	11 357	16 951
Търговски и други задължения	899	1 973
	54 131	58 421

18 Заеми

Нетекучи

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Заеми от свързани предприятия (лихва + главница)	41 875	39 497
Заеми от банки	-	12 707
	41 875	52 204

Текущи

Заеми от банки (лихва + главница)	11 357	4 244
	11 357	4 244

Общо заеми

	53 232	56 448
--	---------------	---------------

Падежна структура

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
До 1 година	11 357	4 229
Между 1 и 2 години	-	12 707
Между 2 и 5 години	41 875	39 497
	53 232	56 433

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

18 Заеми (продължение)

Всички заеми са деноминирани в евро и са с плаващ лихвен процент.

На 20.11.2007г. Дружеството сключи договор за банков заем с Алфа Банк – клон България в размер на 74 322 хил.лв за финансиране на проект. Усвояването на кредита следва да започне в началото на 2008 година и трябва да приключи до края на 2009 година. Погасяването на кредита трябва да приключи през 2012 година. Заемът е с плаващ лихвен процент.

Банковите заеми на Дружеството са обезпечени с ипотека на незавършено строителство в размер на 23 776 хил.лв.

Информация за заемодателите и условията по заемите към датата на финансовите отчети е представена по-долу:

Заемодател	Главница хил.лв	Падеж	Лихвен процент
ДСК	11 339	2008	3-месечен EURIBOR + 3.3%
Иммофинанс Холдинг Лимитид	14 278	2010	3-месечен EURIBOR + 4%
Иммофинанс Холдинг Лимитид	4 668	2010	3-месечен EURIBOR + 4%
Иммофинанс Холдинг Лимитид	1 760	2011	3-месечен EURIBOR + 4%
Иммофинанс Холдинг Лимитид	16 528	2011	3-месечен EURIBOR + 2.5%
	48 573		

19 Търговски и други задължения

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
Задължения към доставчици	63	12
Аванси от клиенти	338	1 439
Данъчни задължения	418	423
Задължения към общините	30	32
Други	50	67
	899	1 973

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

19 Търговски и други задължения (продължение)

Според датата на възникване търговските задължения се класифицират по следния начин:

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
До 30 дни	47	9
От 30 до 90 дни	9	3
От 90 до 180 дни	3	-
Над 180 дни	4	-
	63	12

Всички задължения на Дружеството са деноминирани в лева. Справедливата им стойност е равна на балансовата стойност.

20 Провизии

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
В началото на периода	1 158	-
Допълнителни провизии	131	1 158
Използвани през годината	(1 163)	-
В края на периода	126	1 158

21 Други приходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Приходи от неустойки	489	-
Приходи от услуги	178	-
	667	-

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

22 Разходи за продажба

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за външни услуги	22	1
Разходи за реклама	204	167
Комисионни за извършени продажби	629	35
Разходи за амортизации	4	2
Други разходи	60	89
	919	294

23 Административни разходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за материали	37	22
Разходи за външни услуги	353	376
Разходи за амортизации	10	16
Разходи за персонала	404	286
Данъци и такси	297	206
Други разходи	20	78
	1 121	984

24 Други разходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба от апорт на активи	1 518	-
Загуба от обезценка на активи	370	-
Разходи за неустойки	97	-
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти	17	-
Разходи за данъци	108	-
Други	170	-
	2 280	-

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

25 Нетен финасов разход

	2007	Заеми и	Финансови	Общо
		вземания	пасиви по амортизируема стойност	
		ХИЛ.ЛВ	ХИЛ.ЛВ	ХИЛ.ЛВ
Финансови приходи				
Приходи от лихви по краткосрочни банкови депозити		63	-	63
Приходи от лихви по банкови сметки		67	-	67
Приходи от лихви по предоставени заеми		989	-	989
Положителни курсови разлики		-	10	10
		1 119	10	1 129
Финансови разходи				
Разходи за лихви по заеми от свързани предприятия		-	(1 692)	(1 692)
Разходи за лихви по заеми от банки		-	(150)	(150)
Банкови такси		-	(21)	(21)
Отрицателни курсови разлики		(6)	(43)	(49)
		(6)	(1 906)	(1 912)
Финансови разходи, нетно		1 113	(1 895)	(783)
2006				
		Заеми и	Финансови	Общо
		вземания	пасиви по амортизируема стойност	
		ХИЛ.ЛВ	ХИЛ.ЛВ	ХИЛ.ЛВ
Финансови приходи				
Приходи от лихви по краткосрочни банкови депозити		-	-	-
Приходи от лихви по банкови сметки		21	-	21
Приходи от лихви по предоставени заеми		511	-	511
Положителни курсови разлики		-	26	26
		532	26	558
Финансови разходи				
Разходи за лихви по заеми от свързани предприятия		-	(1 256)	(1 256)
Разходи за лихви по заеми от банки		-	(200)	(200)
Банкови такси		-	(8)	(8)
Отрицателни курсови разлики		(6)	(77)	(83)
		(6)	(1 541)	(1 547)
Финансови разходи, нетно		526	(1 515)	(989)

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

26 Данъци

Данъчните власти могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите за петте последователни години от отчетния данъчен период и да наложат допълнителни данъчни актове или глоби. На Ръководството на Дружеството не са известни обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на съществени задължения в тази област.

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба преди данъци	(593)	(1 302)
Данък, изчислен при данъчна ставка 10% (2006: 15 %)	(59)	(195)
Данък върху разходи, непризнати за данъчни цели	56	7
Изменение на данъчната ставка	-	48
Приспадане на облагаеми загуби от минали периоди	(42)	-
Непризнат данъчен актив върху загубата	-	69
Текущ разход за данък	(45)	(71)

Загуби за пренасяне

Година на възникване на загубата	Краен срок за пренасяне на загубата	Размер на данъчната загубата
		хил.лв
2005	2010	474
2006	2011	404
		874

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

27 Парични потоци от дейността

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба преди данъци	(593)	(1 302)
Корекции от		
Амортизация на ДА	28	18
Загуби от апорт на ДА	1 518	-
Обезценка на активи	370	-
Провизии	126	-
Приходи от лихви	(1 129)	(558)
Разходи за лихви	1 912	1 547
(Увеличение)/намаление на материалните запаси	13 695	(19 898)
Намаление / (увеличение) на незавършеното производство	(2 457)	30 070
Намаление / (увеличение) на търговските и други вземания	(2 417)	850
Увеличение / (намаление) на търговските и други задължения	(2 232)	(5 894)
Други непарични промени	(24)	(137)
Нетен паричен поток от дейността	8 797	4 696

28 Сделки със свързани лица

Салда по заеми със свързани лица

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Получени заеми (Приложение 18)	41 875	39 497
Предоставени заеми (Приложение 11)	13 315	10 651

Салда от сделки със свързани лица

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Търговски и други вземания от свързани предприятия	32	27
Търговски и други задължения към свързани предприятия	8	-

ИММОФИНАНС ЕАД
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

28 Сделки със свързани лица (продължение)

Продажби и доставки на/от свързани лица

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Приходи от свързани предприятия	101	53
Доставки от свързани предприятия	1 048	231

Възнаграждение на ръководството

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за възнаграждения	261	129

29 Условни активи и пасиви

Дружеството няма условни активи и пасиви към датата на баланса.

30 Поети ангажименти

Дружеството няма поети ангажименти към датата на баланса.

31 Събития след датата на баланса

На 29.01.2007 година Дружеството продава 70.01% от дяловете на Бояна Резидънс ЕООД за 10 953 хил.лв. Към датата на финансовите отчети тези дялове са класифицирани като инвестиция в дъщерно предприятие. Дружеството има намерение да участва при вземане на решения, свързани с финансовата и оперативната политика на Бояна Резидънс ЕООД.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА “ИММОФИНАНС” ЕАД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на “Иммофинанс” ЕАД („Дружеството”), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007 г. и отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал, отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз 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 одиторското мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко 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 на финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на "Иммофинанс" ЕАД към 31 декември 2007 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети в Европейския съюз.

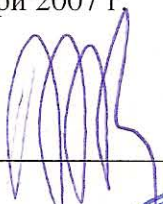
Без да изразяваме резерва, обръщаме внимание на факта, че към 31 декември 2007 г. вписаният акционерен капитал на Дружеството надхвърля чистата стойност на имуществото (собствения капитал), а това не е в съответствие с чл. 252, ал. 1, т. 5 от Търговския закон, който изисква в такъв случай акционерите да вземат решение за намаляване на капитала, за реструктуриране или ликвидация на дружеството, или други подходящи мерки. В противен случай регистрацията на Дружеството може да бъде прекратена от съда. Към датата на одобряване на приложените финансови отчети, акционерите не са взели решение за реструктуриране, ликвидация или намаляване на регистрирания основен капитал или други подходящи мерки.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

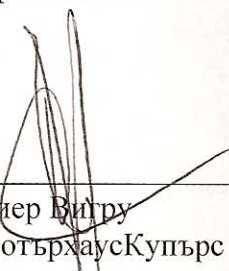
Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

Законът за счетоводството изисква от нас да изразим мнение относно съответствието между годишния доклад за дейността на Дружеството и годишния финансов отчет за същия отчетен период.

По наше мнение, годишният доклад за дейността изложен от стр. 2 до стр. 5 е изготвен в съответствие с приложения годишен финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2007 г.


Ирена Вакова
Регистриран одитор

24 март, 2008 г.
гр. София


Жан-Пьер Витру
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД

