

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

СЪДЪРЖАНИЕ	Стр.
Консолидиран годишен доклад за дейността	2
Консолидиран счетоводен баланс	6
Консолидиран отчет за доходите	7
Консолидиран отчет за промените в собствения капитал	8
Консолидиран отчет за паричния поток	9
Приложения към консолидирания финансов отчет	10

ИММОФИНАНС ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

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

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

Иммофинанс ЕАД (дружеството-майка) 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 Групата

Основните аспекти от дейността през изминалата година включват:

- Продажба на първия инвестиционен проект на Групата 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.
- Изграждане на курортно селище край с. Баня, община Разлог
- Проучване на други възможности за инвестиране в недвижима собственост и финансови услуги.

Състоянието на Групата 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	5 001
Брутна печалба (хил.лв)	3 843	946
Оперативна печалба / (загуба)	1 159	(623)
Брутна печалба: Приходи от продажби (%)	21.93	18.92
Коефициент на бърза ликвидност	1.36	1.22
Коефициент на ликвидност	4.01	7.66

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

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

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

Научноизследователска и развойна дейност

Групата не е извършвала 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, Групата е придобила 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, Групата е завършила съгласуването с РИОСВ за жилищния комплекс. Такова съгласуване е постигнато и за останалите проекти на Групата в Созопол и Баня.

Социална политика

Групата има 8 служители, наети по трудов договор. Ръководството на Групата се стреми да подобрява жизнения стандарт на служителите си. През отчетния период Групата е изплатила на персонала работни заплати в размер на 463 хил.лв (2006: 389 хил.лв).

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

Групата е оповестила съществените събития, които са настъпили след датата, на която е съставен годишния финансов отчет в Приложение 30.

Вероятното бъдещо развитие на предприятието

Групата стартира реализацията на проекта за изграждане на курортно селище край Созопол. В процес на изграждане е курортното селище край Баня. Предстои развитие и на проекта край Каварна. Групата ще продължи да развива и други проекти в областта на недвижимите имоти.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Собственият капитал на Групата 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 280 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
КОНСОЛИДИРАН 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 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
- 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

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

ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ И РИСК

Притежаваните от Групата финансови инструменти са оповестени в Приложение 9, Приложение 10, Приложение 12, Приложение 13, Приложение 14, Приложение 16, Приложение 17 и Приложение 18. 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
КОНСОЛИДИРАН 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.
- Приключване на строителството и въвеждане в експлоатация на курортното селище край Баня
- Развитие на проекта край Каварна
- Набелязването на други рентабилни проекти в недвижима 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 Групата към края на годината и неговите финансови резултати. Ръководството е изготвило приложения тук финансов отчет в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

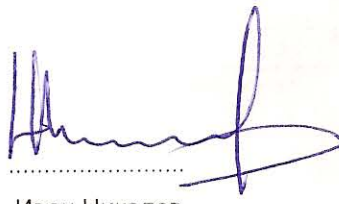
Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на финансовите отчети към 31 декември 2007 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

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.

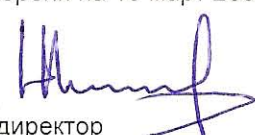

.....
Иван Николов
Изпълнителен директор
Иммофинанс ЕАД
София, 2008 г.

ИММОФИНАНС ЕАД
КОНСОЛИДИРАН 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	23 203	17 655
Инвестиционни имоти	6	8 901	-
Нематериални активи	7	731	718
Отсрочени данъчни активи	8	188	237
Предоставени заеми на свързани предприятия	10	27	402
Търговски и други вземания	13	638	743
		33 688	19 755
Текущи активи			
Материални запаси	11	5 388	19 898
Незавършено строителство	11	32 683	31 481
Финансови активи, на разположение за продажба	12	578	183
Предоставени заеми на свързани предприятия	10	1 034	-
Търговски и други вземания	13	12 331	4 623
Парични средства и парични еквиваленти	14	5 703	4 924
		57 717	61 109
Всичко активи		91 405	80 864
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Капитал и резерви			
Основен капитал	15	20 000	20 000
Други резерви		4	4
Преоценъчен резерв	12	395	-
Непокрити загуби		(4 181)	(3 887)
		16 218	16 117
Малцинствено участие		4 290	4 564
		20 508	20 681
Нетекущи пасиви			
Заеми от свързани предприятия	17	41 875	39 497
Заеми от банки	17	14 625	12 706
		56 500	52 203
Текущи пасиви			
Заеми от банки	17	11 357	4 244
Търговски и други задължения	18	2 914	2 578
Провизии	19	126	1 158
		14 397	7 980
Всичко пасиви		70 897	60 183
Всичко капитал и пасиви		91 405	80 864

Финансовите отчети на страница 6 – 40 са одобрени на 18 март 2008 и подписани от:


 Иван Такъв
 Изпълнителен Директор


 Иван Николов
 Изпълнителен директор


 Хроника ООД

Заверил съгласно одиторски доклад:
 Ирена Вакова, Регистриран одитор


24 март 2008г.




ИММОФИНАНС ЕАД
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

	Прил.	2007	2006
		хил.лв	хил.лв
Приходи от продажби		17 522	5 001
Отчетна стойност на продажбите		(13 679)	(4 055)
Брутна печалба		3 843	946
Други приходи	20	950	-
Разходи за продажба	21	(1 192)	(317)
Административни разходи	22	(1 397)	(1 252)
Други разходи	23	(1 045)	-
Оперативна печалба/(загуба)		1 159	(623)
Финансови приходи	24	316	123
Финансови разходи	24	(1 994)	(1 615)
Нетен финансов разход	24	(1 678)	(1 492)
Загуба преди данъци		(519)	(2 115)
Данък	25	(49)	61
Нетна загуба		(568)	(2 054)
Разпределена на:			
Притежателите на собствения капитал		(294)	(1 853)
Малцинствено участие		(274)	(201)
		(568)	(2 054)

Финансовите отчети на страница 6 – 40 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
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Прил.	Отнасящи се до притежателите на собствения капитал					Малцинствено участие	Общо
	Основен капитал	Други резерви	Преоценъчен резерв	Непокритата загуба	Общо		
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв		
На 01.01.2006	20 000	4	-	(2 034)	17 970	853	18 823
Увеличение на капитала	-	-	-	-	-	3 912	3 912
Загуба от текуща година	-	-	-	(1 853)	(1 853)	(201)	(2 054)
На 31.12.2006	20 000	4	-	(3 887)	16 117	4 564	20 681
На 01.01.2007	20 000	4	-	(3 887)	16 117	4 564	20 681
Преоценка на финансови активи, държани за търгуване	-	-	395	-	395	-	395
Загуба от текущата година	-	-	-	(294)	(294)	(274)	(568)
На 31.12.2007	20 000	4	395	(4 181)	16 218	4 290	20 508

Финансовите отчети на страница 6 – 40 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
КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2007

	Прил.	2007 хил.лв	2006 хил.лв
Паричен поток от дейността			
Паричен поток, генериран от дейността	26	(5 585)	(2 587)
Постъпления от лихви		226	74
Плащания на лихви		(1 670)	(1 034)
Нетен паричен поток от дейността		(7 029)	(3 547)
Паричен поток от инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни активи		(527)	(2 134)
Предоставени заеми		(1 001)	-
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		(1 528)	(2 134)
Парични потоци от финансова дейност			
Получени банкови заеми		14 708	14 467
Получени заеми от свързани лица		5 867	-
Плащания по банкови заеми		(5 676)	(14 223)
Плащания по заеми от свързани лица		(5 563)	-
Нетни парични потоци от финансова дейност		9 336	244
Увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		779	(5 437)
Парични средства и парични еквиваленти:			
В началото на годината	14	4 924	10 361
Увеличение/(намаление) на паричните средства и парични еквиваленти		779	(5 437)
В края на годината	14	5 703	4 924

Финансовите отчети на страница 6 – 40 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.



1 Резюме на дейността

ИММОФИНАНС ЕАД (дружеството-майка) е еднолично акционерно дружество със седалище и адрес на управление ул. Хан Аспарух 8, София.

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

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

Собственик на Групата е Екуест Инвестмънт Болканс ПЛС, публично дружество, чиито акции се търгуват на регулирания пазар на борсата в Дъблин и на алтернативния пазар на борсата в Лондон.

Иммофинанс ЕАД притежава 100% от дяловете на Първа ликвидна частна къща ЕООД, 100% от капитала на Атия Холидейс ЕАД, 100 % от дяловете на Бояна резидънс ЕООД и 50% от капитала на Свети Георги Ризорт и СПА АД.

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 Групата ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на Групата 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 Групата 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 Групата считат, че е подходящо финансовите отчети да бъдат изготвени на база на принципа на действащото предприятие.

2 Счетоводна политика (продължение)

Консолидация

Дъщерните предприятия са всички предприятия (включително предприятия със специално предназначение), в които Групата притежава повече от половина от акциите или дяловете с право на глас, и върху чиято дейност може да упражнява контрол. При определяне контрола на Групата върху други предприятия е взето предвид наличието и ефекта от потенциални права на глас, които се упражняват към настоящия момент или са в процес на прехвърляне.

Дъщерните фирми подлежат на пълна консолидация от датата, на която ефективно е започнало упражняването на контрол. Консолидацията се преустановява при загуба на ефективен контрол върху дъщерното предприятие.

При отчитане придобиването на дъщерни предприятия се използва метода на покупката. Стойността на придобиването се определя според справедливата стойност на предоставените активи, издадените капиталови инструменти, поетите пасиви към датата на придобиване плюс разходите, директно свързани с придобиването. Придобитите разграничими активи, пасиви и условни задължения чрез бизнес комбинация се измерват първоначално по справедливата стойност в деня на придобиването независимо от размера на малцинствено участие. Положителна репутация има в случаите, когато стойността на придобиването е по-висока от справедливата цена на нетните активи на придобитото дъщерно дружество. Ако стойността на придобиването е по-ниска от справедливата стойност на нетните активи на придобитото дъщерно дружество, разликата се признава директно в отчета за доходите.

Всички вътрешно-групови сделки, разчети и нереализирани печалби, свързани със сделки между дружества от групата, са елиминирани при консолидацията. Нереализираните загуби са също елиминирани, но са взети в предвид и като индикатор за обезценка на прехвърлените активи. Където е необходимо, счетоводната политика на дъщерните предприятия е променена в съответствие с възприетата от Групата политика.

Групата прилага политика третираща сделките с малцинственото участие като сделки с външни за Групата страни. Продажбите на дялове към малцинственото участие водят до печалби и загуби за Групата и се отчитат в отчета за доходите. Придобиването на дялове от малцинственото участие водят до положителна репутация, в размер на разликата между платеното за покупката и съответният придобит дял в преносната стойност на нетните активи на дъщерното предприятие.

2 Счетоводна политика (продължение)

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 транзакции 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 Групата.

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 Групата.

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 Групата:

- 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“.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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

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

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. Групата ще приложи КРМСФО 14 от 1 януари 2008 г., но това не се очаква да окаже влияние върху отчетите на Групата.

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).

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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. 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.

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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

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 Групата, 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 Групата.

2.2 Сделки в чуждестранна валута

(а) Функционална валута и валута на представяне

Отделните елементи на финансовите отчети на Групата 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.

Значими валутни курсове:

	31.12.2007	31.12.2006
	лева	лева
1 щатски долар се равнява на	1.33122	1.48506
1 евро се равнява на	1.95583	1.95583

2 Счетоводна политика (продължение)

2.3 Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи включват земи, сгради, компютърно оборудване и друга подобна техника. Дълготрайните материални активи 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.

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 Групата 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
Подобрения	7 години

2 Счетоводна политика (продължение)

2.1 База за изготвяне на финансовия отчет (продължение)

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) Репутация

Репутацията представлява сумата, с която платената за придобитото дружество цена превишава справедливата стойност на идентифицируемите нетни активи на придобитото дъщерно/асоциирано предприятие към датата на придобиването. Репутация при придобиване на дъщерно предприятие се отчита в баланса като нематериален актив. Репутация при придобиването на асоциирано предприятие се отчита в баланса като част от инвестицията в асоциирано предприятие и се проверява за наличие на обезценка като част от цялото салдо. Отделно признатата търговска репутация се проверява ежегодно за наличието на обезценка и се отчита по себестойност намалена със съответните натрупани загуби от обезценка.

Загубите от обезценка на търговската репутация не се възстановяват. В печалбите и загубите от продажба на дъщерно/асоциирано предприятие се включва и балансовата стойност на репутацията, свързана с продаденото предприятие.

За целите на прегледа за наличие на обезценка репутацията се разпределя между отделните единици, генериращи парични потоци. Разпределението се прави към тези единици, които се очаква да извлекат полза от бизнес комбинацията, от която е произтекла търговската репутация.

(б) Права върху интелектуална собственост

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

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

(в) Права върху индустриална собственост

Придобитите права върху индустриална собственост се посочват по историческа цена, намалена с натрупаната амортизация. Амортизацията се начислява по линейния метод. Техният очакван полезен живот е 7 години.

2 Счетоводна политика (продължение)

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, 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 котират на активен пазар. Те възникват, когато Групата 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 продажната цена, при нормално протичане на дейността, намалена с пряко свързаните с продажбата разходи.

2 Счетоводна политика (продължение)

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

Групата 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.

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

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.

2 Счетоводна политика (продължение)

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:

2.15 Признаване на приходи (продължение)

(а) Продажба на продукция

Приходите от продажба на продукция се признават, когато Групата е доставила 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, Групата намалява балансовата му стойност до възстановимата му стойност, която представлява очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани на база на първоначалната ефективен лихва.

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

2 Счетоводна политика (продължение)

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 27.

3 Управление на финансовия риск

3.1 Фактори на финансовия риск

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена 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 Групата 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 Групата.

(а) Пазарен риск

(i) Валутен риск

Групата е изложена на валутен риск, произтичащ от експозиции в евро и американски долари. Финансовите активи и пасиви на Групата 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	17 385	2 261	-	19 646	9 110	620	-	9 730
Финансови пасиви	(3 040)	(11 357)	-	(14 397)	(3 736)	(4 244)	-	(7 980)
Краткосрочна експозиция	14 345	(9 096)	-	5 249	5 374	(3 624)	-	(1 750)
Финансови активи	27	-	638	665	248	184	713	1 145
Финансови пасиви	-	(56 500)	-	(56 500)	-	(52 203)	-	(52 203)
Дългосрочна експозиция	27	(56 500)	638	(55 835)	248	(52 019)	713	(51 058)

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

Тъй като в страната е въведен фиксиран курс на еврото към българския лев, основните валутни рискове за Групата 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 138 хил.лв. (2006: 71 хил.лв).

(ii) Ценови риск

Групата 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.

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

Групата притежава значителни по размери лихвоносни финансови активи и пасиви и по тази причина Групата е изложена на рискове от промяна на лихвените нива. Групата поддържа портфолио от финансови активи с фиксирани и плащави лихвени проценти. Към датата на настоящите финансови отчети финансовите активи с фиксиран лихвен процент са на стойност 167 хил.лв.(2006: 26 хил.лв.), на тези с плаващ – 894 хил.лв (2006: 376 хил.лв). Финансовите пасиви на Групата са с плаващи лихвени проценти и са на стойност 67 857 хил.лв.(2006: 56 447 хил.лв).

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

Ако Групата беше сключила 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 2 хил.лв (2006: 2 хил.лв).

Ако пазарните лихвени нива по финансовите активи на Групата бяха нарастнали / спаднали с 25% при равни други условия, то това би довело до увеличение / намаление на финансовия резултат след данъци с 22 хил.лв (2006: 2 хил.лв).

Ако пазарните лихвени нива по финансовите пасиви на Групата 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).

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

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

(б) Кредитен риск

В Групата няма значителна концентрация на кредитен риск. Групата 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 Групата 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.

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

Таблицата по-долу анализира финансовите активи и пасиви на Групата според матуритетната 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	-	-	27
Търговски и други вземания	12 257	-	-	638
Финансови пасиви				
Заеми от свързани предприятия	-	-	(47 642)	-
Заеми от банки	(14 412)	(13 840)	(89 662)	-
Търговски и други задължения	(3 040)	-	-	-

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

3 Управление на финансовия риск (продължение)

3.1 Фактори на финансовия риск (продължение)

2006	До 1 година хил.лв	Между 1 и 2 години хил.лв	Между 2 и 5 години хил.лв	Над 5 години хил.лв
Финансови активи				
Предоставени заеми на свързани предприятия	-	376	-	26
Търговски и други вземания	4 581	-	-	713
Финансови пасиви				
Заеми от свързани предприятия	-	-	(47 642)	-
Заеми от банки	(5 128)	(16 366)	(51 208)	(22 867)
Търговски и други задължения	(3 736)	-	-	-

3.2 Управление на капиталовия риск

Целите на Групата при управление на капитала са да защитят способността на Групата 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. Групата 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 приспаднат 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	67 857	56 447
Пари и парични еквиваленти	(5 703)	(4 924)
Нетен дълг	62 154	51 523
Общо собствен капитал	20 508	20 681
Общо капитал	82 662	72 204
Коефициент на задлъжнялост	75%	71%

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 КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

5 Земя, машини, съоръжения и оборудване

	Земя и сгради хил.лв	Машини и съоръжения хил.лв	Разходи за придобиване на ДМА хил.лв	Общо хил.лв
На 01.01.2006				
Отчетна стойност	35 678	44	11 283	47 005
Натрупана амортизация	-	(13)	-	(13)
Балансова стойност	35 678	31	11 283	46 992
Към 31.12.2006				
Балансова стойност в началото на периода	35 678	31	11 283	46 992
Придобити	5 987	85	558	6 630
Трансферирани (по отчетна стойност) в незавършено строителство	(24 606)	-	(11 283)	(35 889)
Амортизация за годината	(62)	(16)	-	(78)
Балансова стойност в края на периода	16 997	100	558	17 655
На 31.12.2006				
Отчетна стойност	17 059	129	558	17 746
Натрупана амортизация	(62)	(29)	-	(91)
Балансова стойност	16 997	100	558	17 655
Към 31.12.2007				
Балансова стойност в началото на периода	16 997	100	558	17 655
Придобити	-	105	337	442
Трансферирани (по отчетна стойност) в / от незавършено строителство	(3 026)	-	16 271	13 245
Трансферирани в инвестиционни имоти	(8 032)	-	-	(8 032)
Амортизация за годината	(88)	(19)	-	(107)
Балансова стойност в края на периода	5 851	186	17 166	23 203
На 31.12.2007				
Отчетна стойност	6 001	234	17 166	23 401
Натрупана амортизация	(150)	(48)	-	(198)
Балансова стойност	5 851	186	17 166	23 203

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

6 Инвестиционни имоти

	Недвижими		
	имоти	Подобрения	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Към 31.12.2007			
Балансова стойност в началото на периода	-	-	-
Придобити	16	53	69
Трансферирани от дълготрайни материални активи	8 032	-	8 032
Трансферирани (по отчетна стойност) от материални запаси	815	-	815
Отписани	(2)	-	(2)
Амортизация за годината	(11)	(2)	(13)
Балансова стойност в края на периода	8 850	51	8 901
На 31.12.2007			
Отчетна стойност	8 861	53	8 914
Натрупана амортизация	(11)	(2)	(13)
Балансова стойност	8 850	51	8 901
Справедлива стойност към 31.12.2007			24 390

Справедливата стойност на инвестиционните имоти към 31.12.2007 е определена от лицензираните оценители от СБ Ричард Елис.

Инвестиционните имоти на Групата 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 КОНСОЛИДИРАНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)
31 ДЕКЕМВРИ 2007

7 Нематериални активи

	Репутация хил.лв	Право на строеж хил.лв	Права върху интелектуална собственост хил.лв	Права върху индустриална собственост хил.лв	Общо хил.лв
На 01.01.2006					
Отчетна стойност	705	5 218	11	5	5 939
Натрупана амортизация	-	-	(2)	-	(2)
Балансова стойност	705	5 218	9	5	5 937
Към 31.12.2006					
Балансова стойност в началото на периода	705	5 218	9	5	5 937
Придобити	-	-	1	-	1
Трансферирани (по отчетна стойност)	-	(5 218)	-	-	(5 218)
Амортизация за годината	-	-	(1)	(1)	(2)
Балансова стойност в края на периода	705	-	9	4	718
На 31.12.2006					
Отчетна стойност	705	-	12	5	722
Натрупана амортизация	-	-	(3)	(1)	(4)
Балансова стойност	705	-	9	4	718
Към 31.12.2007					
Балансова стойност в началото на периода	705	-	9	4	718
Придобити	-	-	16	-	16
Амортизация за годината	-	-	(2)	(1)	(3)
Балансова стойност в края на периода	705	-	23	3	731
На 31.12.2007					
Отчетна стойност	705	-	28	5	738
Натрупана амортизация	-	-	(5)	(2)	(7)
Балансова стойност	705	-	23	3	731

Репутацията е разпределена между единиците, генериращи парични потоци. Възстановимата стойност на единица генерираща парични потоци се определя на базата на стойността ѝ в употреба. За тези изчисления се използват прогнози на бъдещите парични потоци преди данъци, извършени от ръководството, отнасящи се за период от три години след датата на финансовите отчети. Към датата на финансовите отчети няма индикации за обезценка на репутацията.

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

8 Отсрочени данъчни активи

Данъчни активи	Слаба	Провизии за	Обезценени	Разлика между	Общо
	капитализация	разходи, непризнати за данъчни цели	вземания	счетоводна и данъчна балансова стойност на ДА	
	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв	хил.лв
На 01.01.2006	143	-	59	-	202
Признати в отчета за доходите	60	20	(21)	2	61
Признати в собствения капитал	(26)	-	-	-	(26)
На 31.12.2006	177	20	38	2	237
На 01.01.2007	177	20	38	2	237
Признати в отчета за доходите	(11)	(14)	(27)	3	(49)
На 31.12.2007	166	6	11	5	188

9 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	Финансови	Общо
	вземания	активи, държани за търгуване	
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Заеми, предоставени на свързани предприятия	1 061	-	1 061
Финансови активи, държани за търгуване	-	578	578
Търговски и други вземания	12 969	-	12 969
Пари и парични еквиваленти	5 703	-	5 703
	19 733	578	20 311

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

9 Категории финансови активи (продължение)

	31.12.2006		
	Заеми и вземания	Финансови активи, държани за търгуване	Общо
	хил.лв	хил.лв	хил.лв
Заеми, предоставени на свързани предприятия	402	-	402
Финансови активи, държани за търгуване	-	183	183
Търговски и други вземания	5 336	-	5 366
Пари и парични еквиваленти	4 924	-	4 924
	10 662	183	10 845

10 Предоставени заеми на свързани предприятия

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Балансова стойност		
Нетекущи	27	402
Текущи	1 034	-
	1 061	402
Справедлива стойност		
Нетекущи	27	402
Текущи	1 034	-
	1 061	402
Падежна структура		
До 1 година	1 034	-
Между 1 и 2 години	-	376
Между 2 и 5 години	27	26
	1 061	402

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

10 Предоставени заеми на свързани предприятия (продължение)

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Валутна структура		
Лева	706	193
Евро	328	183
Щатски долар	27	26
	1 061	402
Лихвена структура		
С фиксиран лихвен процент	167	26
С плаващ лихвен процент	894	376
	1 061	402

Лихвените нива по заемите с фиксиран лихвен процент са между 5% и 8%, а по тези с плаващ лихвен процент са базирани на 3-месечен EURIBOR + 4%.

11 Незавършено строителство и материални запаси

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Незавършено строителство	32 960	31 481
Материални запаси	5 388	19 898
	38 348	51 379
Обезценка	(277)	-
	38 071	51 379

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 оповестени като Себестойност на продажбите в Отчета за доходите. Материални запаси на стойност 815 хил.лв са трансферирани в Инвестиционни имоти, а незавършено строителство на стойност 16 271 хил е трансферирано в Имоти, машини, съоръжения и оборудване.

Незавършено строителство на стойност 23 776 хил.лв (2006: 25 144 хил.лв) е заложено като обезпечение по ползван банков кредит.

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

12 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.

13 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	8 076	2 384
Данъци за възстановяване	1 743	1 084
Разходи за бъдещи периоди	74	72
Други	670	764
	12 969	5 366
Нетекучи вземания	(638)	(743)
Текущи търговски и други вземания	12 331	4 623

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

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

13 Търговски и други вземания (продължение)

Вземанията на Групата са деноминирани в следните валути:

	31.12.2007 хил.лв	31.12.2006 хил.лв
Лева	12 331	4 653
Щатски долар	638	713
	12 969	5 366

Справедливата стойност на вземанията е равна на балансовата стойност.

14 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	12	5
Пари в банка	3 115	1 819
Краткосрочни депозити	2 576	3 100
	5 703	4 924

15 Основен капитал

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

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

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

16 Категории финансови пасиви

Оповестената счетоводна политика по отношение на финансовите пасиви е приложена спрямо балансовите 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	25 982	16 950
Търговски и други задължения	2 914	2 578
	70 771	59 025

17 Заеми

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Нетекущи		
Заеми от свързани предприятия	41 875	39 497
Заеми от банки	14 625	12 706
	56 500	52 203
Текущи		
Заеми от банки	11 357	4 244
	11 357	4 244
Общо заеми	67 857	56 447

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Падежна структура		
До 1 година	11 357	4 244
Между 1 и 2 години	-	12 706
Между 2 и 5 години	56 500	39 497
	67 857	56 447

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

17 Заеми (продължение)

Всички заеми са деноминирани в евро и са с плаващ лихвен процент, базиран на 3-месечен EURIBOR и надбавка, която варира от 2.5% до 4.0%.

На 20.11.2007г. Групата 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 Групата са обезпечени с ипотека на незавършено строителство в размер на 23 776 хил.лв (2006: 25 144 хил.лв), както и залог на Баня Холидей АД като търговско предприятие

18 Търговски и други задължения

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Задължения към доставчици	75	228
Аванси от клиенти	707	1 435
Данъчни задължения	419	456
Задължения към общините	66	32
Гаранции	1 585	424
Други	62	3
	2 914	2 578

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

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
До 30 дни	59	225
От 30 до 90 дни	9	3
От 90 до 180 дни	3	-
Над 180 дни	4	-
	75	228

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

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

19 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

20 Други приходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Приходи от неустойки	746	-
Приходи от услуги	201	-
Печалба от продажба на имоти	3	-
	950	-

21 Разходи за продажба

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за външни услуги	22	24
Разходи за реклама	441	167
Комисионни за извършени продажби	633	35
Разходи за амортизации	4	2
Други разходи	92	89
	1 192	317

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

22 Административни разходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за материали	51	22
Разходи за външни услуги	456	641
Разходи за амортизации	105	76
Разходи за персонала	463	389
Данъци и такси	297	-
Други разходи	25	124
	1 397	1 252

23 Други разходи

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба от обезценка на активи	370	-
Разходи за неустойки	371	-
Преки оперативни разходи, свързани с инвестиционните имоти	17	-
Разходи за данъци	108	-
Други	179	-
	1 045	-

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

24 Нетен финансов разход

2007	Заеми и вземания ХИЛ.ЛВ	Финансови пасиви по амортизируема стойност ХИЛ.ЛВ	Общо ХИЛ.ЛВ
Финансови приходи			
Приходи от лихви по краткосрочни банкови депозити	152	-	152
Приходи от лихви по банкови сметки	74	-	74
Приходи от лихви по предоставени заеми	49	-	49
Положителни курсови разлики	-	41	41
	275	41	316
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	-	(24)	(24)
Отрицателни курсови разлики	(11)	(117)	(128)
	(11)	(1 983)	(1 994)
Финансови разходи, нетно	264	(1 942)	(1 678)
2006	Заеми и вземания ХИЛ.ЛВ	Финансови пасиви по амортизируема стойност ХИЛ.ЛВ	Общо ХИЛ.ЛВ
Финансови приходи			
Приходи от лихви по краткосрочни банкови депозити	2	-	2
Приходи от лихви по банкови сметки	11	-	11
Приходи от лихви по предоставени заеми	56	-	56
Положителни курсови разлики	-	54	54
	69	54	123
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	-	(9)	(9)
Отрицателни курсови разлики	-	(150)	(150)
	-	(1 615)	(1 615)
Финансови разходи, нетно	69	(1 561)	(1 492)

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

25 Данъци

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба преди данъци	(519)	(2 115)
Данък, изчислен при данъчна ставка 10% (2006: 15 %)	(52)	(317)
Данък върху разходи, непризнати за данъчни цели	7	7
Изменение на данъчната ставка	-	92
Приспадане на облагаеми загуби от минали периоди	(42)	-
Непризнат данъчен актив върху загубата	136	157
Текущ разход за данък	49	(61)

26 Парични потоци от дейността

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Загуба преди данъци	(519)	(2 115)
Корекции от		
Амортизация на ДА	123	78
Провизии	126	-
Обезценка на активи	370	-
Приходи от лихви	(316)	(123)
Разходи за лихви	1 994	1 615
Увеличение на материалните запаси	15 325	(19 898)
Намаление / (увеличение) на незавършеното строителство	(14 450)	26 700
Намаление / (увеличение) на търговските и други вземания	(7 603)	(2 531)
Увеличение / (намаление) на търговските и други задължения	(822)	(5 347)
Други непарични промени	187	(966)
Нетен паричен поток от дейността	(5 585)	(2 587)

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

27 Сделки със свързани лица

Салда по заеми със свързани лица

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Получени заеми (Приложение 17)	41 875	39 497
Предоставени заеми (Приложение 10)	1 061	402

Салда от сделки със свързани лица

	31.12.2007	31.12.2006
	хил.лв	хил.лв
Търговски и други вземания от свързани предприятия	651	738
Търговски и други задължения към свързани предприятия	9	-

Продажби и доставки на/от свързани лица

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Приходи от свързани предприятия	101	17
Доставки от свързани предприятия	1 577	231

Възнаграждение на ръководството

	2007	2006
	хил.лв	хил.лв
Разходи за възнаграждения	280	129

28 Условни активи и пасиви

Групата няма условни активи и пасиви към датата на баланса.

29 Поети ангажменти

Групата няма поети ангажменти към датата на баланса.

30 Събития след датата на баланса

На 29.01.2007 година Групата продава 70.01% от дяловете на Бояна Резидънс ЕООД за 10 953 хил.лв. Групата 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 консолидирания финансов отчет

Ние извършихме одит на приложения консолидиран финансов отчет на "Иммофинанс" ЕАД („Групата“), 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 консолидирания финансов отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран 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 консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко консолидираният финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол

на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовия отчет.

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

Мнение

По наше мнение, консолидираният финансов 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 "Иммофинанс" ЕАД („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 приложения консолидиран финансов отчет, 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

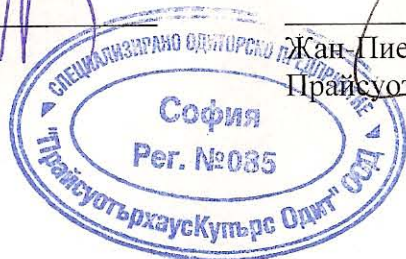
Ръководството също така носи отговорност за изготвянето на консолидиран годишен доклад за дейността в съответствие с изискванията на Закона за счетоводството.

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

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

Ирена Вакова
Регистриран одитор

24 март, 2008 г.
гр. София



Жан-Пьер Витру
ПрайсуотърхаусКупърс Одит ООД