

## "СТРОЙИНВЕСТХОЛДИНГ" АД

*Пояснения към годишния финансов отчет  
приключващ на 31 декември 2007г.*

### **Правен статут**

Стройинвестхолдинг АД е акционерно дружество, регистрирано в Република България по фирмено дело 13733 от 1996 г. със седалище гр. София. Първоначално Дружеството е учредено като приватизационен фонд (ПФ) по Закона за приватизационните фондове с наименование ПФ "Стройинвест" АД. Общото събрание на акционерите от 17.01.1998 г. присъща решение за преуреждане дейността на ПФ "Стройинвест" АД като холдингово дружество и променя наименованието на Дружеството от ПФ "Стройинвест" АД на „Стройинвестхолдинг“ АД. Дружеството е с капитал 375288 лв.

Дружеството е с двустепенна система на управление и се състои от Надзорен и Управителен съвет.

Предметът на дейност на дружеството е придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване, оценка и продажба на патенти, отстъпване на лицензи за използване на патенти на дружествата, в които холдинговото дружество участва, финансиране на дружествата, в които холдинговото дружество участва, както и извършване на всяка друга дейност, не забранена от закона.

Дейността на Дружеството не се ограничава със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е регистрирано по закона за Данъчното производство под № BG 121592481. Извършено е вписване в Единния държавен регистър на стопанските субекти и обществено осигуряване. Регистрирано е по закона за ДДС.

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса АД гр. София. Финансовите отчети са одобрени за издаване от директорите на 25 януари 2008.

### **(а) Съответствие**

Годишните финансови отчети за периода до 31 декември 2007 година са изготвени, в съответствие с Международните Стандарти за Финансова Отчетност (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз. Съгласно Закона за счетоводството, в сила от 1 януари 2005 г., на територията на Република България действат Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО), приети от

Комисията на Европейския съюз, Министерския съвет на Република България и обнародвани в Държавен вестник (ДВ).

Към датата на изготвяне на тези отчети, приетите от Комисията на Европейския съюз МСФО са приети от Министерския съвет с постановление № 207/07-08-2006г. и са публикувани в ДВ на български език. Междувременно, настоящите финансови отчети са изготвени на базата на МСФО, приети от Европейския съюз, приложими за 2006 год., така както са публикувани в Официалния вестник на Европейския съюз на английски език.

Ръководството на дружеството е направило преглед и съпоставка на цифровата информация, представящата и оповестяванията, в случай че този финансов отчет би бил изготвен в съответствие с Международните Счетоводни Стандарти, утвърдени за прилагане в България

#### ***(б) База за изготвяне***

Финансовите отчети са представени в български лева, закръглени до хиляда. Историческата стойност е използвана като база за изготвяне с изключение на земи, сгради, машини и съоръжения, които са представени по преоценена стойност, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка, и финансови активи, държани за търгуване и финансови активи на разположение за продажба, които са оценени по тяхната справедлива стойност.

Счетоводната политика е прилагана систематично от дружеството и е съпоставима с тази, прилагана през предходната година с изключение на операциите по отчитането на положителна и отрицателна репутации, възникнали през текущата година както и от предходни периоди, което е направено в съответствие с изискванията на МФСО

#### ***Сравнителна информация***

В случаите, в които представяне или класификация на определени суми от отчетите са били коригирани, сравнителните данни са били рекласифицирани, за да се осигури сравнимост с текущия период. Подобни рекласификации са резултат от по-детайлно представяне на елементите на баланса и отчета за доходите в бележките към финансовите отчети.

#### ***Асоциирани предприятия***

Асоциирани предприятия са предприятията, върху които дружеството упражнява значително влияние, но не и контрол върху финансовите и оперативните им политики. Консолидираните финансови отчети включват дела на дружеството в общите реализирани печалби и загуби на асоциираните предприятия, който дял е представен по метода на собствения капитал, от датата, на която е установено значително влияние до датата на преустановяването му. В случаите, когато дела на дружеството в загубата надвишава балансовата стойност на инвестицията в асоциираното предприятие, тази стойност се намалява до нула и признаването на последващи загуби се преустановява с изключение на случаите, когато за дружеството възникнат задължения към асоциираното предприятие.

#### ***(в) Чуждестранна валута***

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута към датата на баланса, са преизчислени в лева по валутния курс, валиден за тази дата. Курсовите разлики, възникнали в резултат на преизчисленията, се отнасят в отчета за доходите. Дружеството не е извършвало сделки с непарични активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута.

#### ***Значими счетоводни политики, продължение***

##### ***Имоти, машини и съоръжения***

С решение на Управителния съвет на Дружеството, към 31 декември 2002 година земи, сгради, машини и съоръжения свързани с продължаващите дейности бяха преоценени от независим оценител. Дружеството е възприело политика да отчита тези активи по преоценена стойност в съответствие с допустимия, съгласно МСС 16 "Имоти, машини, съоръжения и оборудване", алтернативен подход. Земите, сградите, машините и оборудването са представени по справедлива стойност, която се определя периодично от независим лицензиран оценител. Когато се налага преоценяване на имоти, машини, съоръжения и оборудване, амортизацията в деня на преоценка се елиминира срещу отчетната стойност на актива. В случаите, в които балансовата стойност на активите се е увеличила в резултат на преоценка, увеличението директно се отчита в капитала като преоценъчен резерв. В случаите, когато балансовата стойност се намалява в резултат от преоценката, намалението се признава или като намаление на съществуващия преоценъчен резерв или, когато това не е достатъчно, се отнася в отчета за доходите.

При продажбата на съответния актив преоценъчният резерв, формиран по повод на съответния актив, се прехвърля в неразмислена печалба.

Транспортните средства, стопанския инвентар, други дълготрайни материални активи и разходите за придобиване на дълготрайни материални активи се представят в баланса по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обесценка.

Амортизацията се начислява по линейния метод за периода на полезния живот на дълготрайните материални активи.

Новопридобитите имоти, машини, съоръжения и оборудване са оценени по цена на придобиване, която включва покупна цена и разходите, направени за въвеждане на актива в експлоатация. Стойността на създадените от самото предприятие активи включва стойността на материалите и прекия труд. В случаите, в които един дълготраен материален актив съдържа значими компоненти, които имат различен срок на полезен живот, те са отчетени като отделни дълготрайни активи. Стойността на разходите за придобиване на дълготрайните материални активи, включва стойността на материалите, на външните услуги, прекия труд и съответната част от общопроизводствените разходи.

#### ***(г) Активи на лизинг***

Лизинг при условията, на които дружеството поема до значителна степен рисковете и ползите от собствеността, се класифицира като финансов лизинг. Имоти, машини, съоръжения и оборудване, придобити при условията на финансов лизинг, се отчитат по по-ниската стойност от справедливата стойност и настоящата стойност на

минималните лизингови плащания при сключване на лизинговия договор, намалени с натрупаната амортизация и загубите от обезценка

#### ***(д) Амортизация***

Амортизацията се начислява в отчета за доходите по линейния метод за периода на полезния живот на дълготрайните материални активи. Земята не се амортизира.

Очакваният полезен живот е както следва:

- ✓ сгради 7 - 50 години
- ✓ машини, съоръжения 4 – 20 години
- ✓ превозни средства 2 – 10 години
- ✓ стопански инвентар 5 – 10 години

Активите се амортизират от месеца, следващ датата, когато са придобити, а вътрешно генерираните активи се амортизират от месеца следващ датата, когато са въведени в употреба.

#### ***(е) Положителна репутация***

Положителната репутация, възникваща при придобиване, представлява превишението на разходите по придобиването над справедливата стойност на придобитите разграничими активи и пасиви.

Положителната репутация се представя по себестойност, намалена с натрупаната загуба от обезценка. Положителната репутация не се амортизира повече, а се тества за обезценка всяка година. По отношение на асоциираните предприятия, балансовата стойност на положителната репутация се включва в балансовата стойност на инвестицията в асоциираното предприятие.

#### ***(ж) Отрицателна репутация***

Отрицателната репутация, възникваща при придобиване, представлява превишението на справедливата стойност на придобитите разграничими активи и пасиви над разходите по придобиването. От 1 януари 2005 година, отрицателната репутация се признава директно в отчета за доходите при нейното възникване.

#### ***(з) Парични средства и парични еквиваленти***

Паричните средства и паричните еквиваленти включват касови наличности и салда по банкови сметки. За целите на отчета за паричния поток, банковите овърдрафти, които са платими при поискване представляват неразделна част от управляваните от дружеството парични потоци и са включени като компонент на парични средства и парични еквиваленти.

#### ***(и) Финансови инструменти-оповестяване***

Прилагането на МСФО 7 Финансови инструменти. Оповестяване е задължително за отчетни периоди, започващи на 1 януари 2007 г. Новият стандарт замества и променя изискванията за оповестяване според МСС 32 Финансови инструменти. Представяне и

оповестяване и е приложен ретроспективно от Дружеството във финансовите отчети. Всички оповестявания, свързани с финансови инструменти, включват сравнителната информация, са актуализирани и отразяват новите изисквания. Прилагането за първи път на МСФО 7 не е довело до корекции на парични потоци, нетни приходи или балансови позиции от предходни периоди.

#### ***(1) Класификация***

Инструментите, държани за търгуване са тези, които дружеството държи с цел реализиране на краткосрочна печалба.

Активите, държани до падеж са финансови активи с фиксирани или лесно определими плащания и фиксиран падеж, които дружеството има намерението и възможността да държи до падеж. Активите, налични за продажба, са финансови активи, които не са държани с цел търгуване или съответно до падеж.

#### ***(к) Отчитане***

Група отчита финансовите активи, държани с цел търгуване и активите на разположение за продажба на датата на търгуване. Печалбите и загубите, произтичащи от промени в справедливата стойност на активите се отчитат в отчета за доходите.

Инвестициите, държани с цел търгуване или продажба се признават/отписват от дружеството на датата, на която дружеството посме неотменим ангажимент за покупка/ продажба на инвестициите. Инвестициите, държани до падеж се признават/отписват на датата на която са прехвърлени на/от дружеството.

#### ***(2) Оценка***

Инвестициите, държани с цел търгуване са класифицирани като краткотрайни активи и се отчитат по справедлива стойност като всяка печалба и загуба се отнася в отчета за доходите. В случаите, в които дружеството е с намерението да държи инвестиции до падеж, последните са отчетени по цена на придобиване, намалена с амортизацията и загубите от обезценка.

Други инвестиции, класифицирани като налични за продажба са отчетени като дългосрочни и са оценени по справедлива стойност като произтичащите печалби или загуби се отнасят в отчета за доходите. В случаите, когато не е възможна надеждна оценка на справедливата стойност, се използва стойността на придобиване на инвестициите, или стойността при последна оценка.

#### ***(з) Принципи за определяне на справедливата стойност***

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база пазарна цена към датата на баланса, без да се приспадат за разходите по сделките. В случай, че няма котировка за пазарна цена, справедливата стойност на инструмента се определя като се използват ценови модели или техники за изчисляване на дисконтирания паричен поток.

#### ***(м) Обезценка***

Балансовите стойности на активите на Дружеството, с изключение на материалните запаси и отерочените данъчни активи, подлежат на проверка на датата на баланса с цел да се определи дали съществуват индикации за обезценка. Ако

съществуват такива индикации се определя възстановимата стойност на актива. Загуба от обезценка се признава винаги, когато балансовата стойност на един актив или група активи, генерираща парични постъпления, превишава неговата възстановима стойност. Загуби от обезценка се признават в Отчета за доходите, освен ако няма предварително формиран преоценъчен резерв за съответния актив. Всяка обезценка на преоценен актив се третира като намаление на преоценъчния резерв доколкото загубата от обезценка не надвишава сумата на преоценъчния резерв формиран по отношение на самия актив.

#### *Изчисление на възстановимата стойност*

Възстановимата стойност на инвестициите на дружеството в инвестиции държани до падеж и вземанията се изчислява като настояща стойност на очакваните бъдещи парични потоци, се дисконтират с ефективния лихвен процент валиден за съответния актив. Краткосрочните вземания не се дисконтират.

Възстановимата стойност на други активи е по-високата от нетната продажна цена и стойността им в употреба. При оценяването на стойността в употреба, очакваните бъдещи парични потоци са дисконтирани до тяхната настояща стойност като е използван дисконтов процент преди данъчно облагане, който взема под внимание текущите пазарни оценки за стойността на парите във времето както и специфичните за актива рискове. За актив, който не генерира самостоятелно парични потоци, възстановимата стойност се определя на база на обекта, генериращ парични потоци, към който принадлежи актива.

#### ***(и) Възстановяване на загуби от обезценка***

Загуба от обезценка свързана с инвестиции държани до падеж или вземане се възстановява в случай, че последващото увеличение във възстановимата стойност може обективно да се свърже със събитие настъпило след признаването на загубата от обезценка. Загуба от обезценка, свързана с положителната репутация не се възстановява, с изключение на случаите в които загубата е резултат от специфично външно събитие с необичаен характер, което не се очаква да се повтори и увеличението във възстановимата стойност е свързано със коригирането на ефекта от това специфично събитие.

Относно други активи, загуба от обезценка се възстановява, ако се установи, че е имало промяна в оценките използвани да се определи възстановимата стойност.

Загубата от обезценка се възстановява само до степента, до която балансовата стойност не надвишава балансовата стойност, формирана след приспадането на амортизацията, която би била определена ако не е била призната загуба от обезценка.

#### ***(о) Акционерен капитал и резерви***

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

#### ***(п) Заеми***

Лихвоносните заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на заемите. При последваща оценка



след първоначално признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност като всяка разлика между първоначалната стойност и стойност на падежа се отчита в отчета за доходите за периода на заема на база на ефективния лихвен процент.

#### **Провизии**

В случаите, когато дружеството има правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития и е вероятно погасяването на задължението да породи необходимост от изходящ поток от ресурси и икономически ползи, се отчита провизия в баланса. В случаите, когато ефектът е съществен, провизиите се определят чрез дисконтиране на очаквани бъдещи парични потоци на база лихвен процент преди данъчно облагане, който отразява текущата пазарна стойност на парите във времето. За случаите, в които това е подходящо, се вземат предвид и други специфични рискове, характерни за задължението.

#### **(p) Търговски и други задължения**

Търговските и други задължения се отчитат по тяхната амортизирана стойност.

#### **(c) Приходи**

##### **Продадени стоки и предоставени услуги**

Приходите от продажбата на готова продукция и стоки се признават, когато значителните рискове и права на собственост са прехвърлени на купувача. Приходите от извършени услуги се отчитат в отчета за доходите пропорционално на етапа на завършеност към датата на баланса. Етапът на завършеност се определя като съотношение на частта на разходите по договора, направени за извършената до момента работа към предвидените общи разходи по договора. Не се признават приходи, когато съществува значителна несигурност по отношение на получаване на възнаграждението, свързаните със сделката разходи и възможното връщане на стоките.

#### **(m) Нетни финансови разходи**

Нетния финансов приход/(разход) включва дължимите лихви по кредити, изчислени като е използван ефективния лихвен процент; лихвите, платими по финансов лизинг; печалбите и загубите от курсови разлики, както и банкови разходи, които се отчитат в отчета за доходите. Приходите от лихви се записват в отчета в момента на възникване като се взема в предвид ефективния доход от актива.

Всички разходи за лихви и други разходи, произтичащи от заемни споразумения се отчитат в същия период като част от нетния финансов приход/(разход). Компонентът на финансовия лизинг, представляващ разходите за лихви се отчита в отчета за доходите на база ефективен лихвен процент.

##### **Данък печалба**

Разходите/приходите за данъци върху печалбата включват текущ и отсрочен данък. Данък върху печалбата се отчита в отчета за доходите, с изключение на случаите, в които се отнася директно в капитала.

Текущият данък са очакваните данъчни плащания върху облагаемата печалба за годината, прилагайки данъчните ставки в сила към датата на изготвяне на счетоводния

баланс.Отсроченият данък се начислява като се използва метода на пасивите в счетоводния баланс и се отнася за временните разлики между текущата стойност на активите и пасивите за целите на счетоводното отчитане и за данъчни цели. Следните временни разлики не се отчитат: разликите произтичащи от първоначалното заприхождаване на активи и пасиви, които не засягат счетоводната или данъчна печалба, както и разлики свързани с инвестиции в дъщерни дружества до степен, за която се очаква, че няма да се сторнират в предвидимо бъдеще. Сумата на отчетения отсрочен данък, се базира на очакваната погасяване на актив или пасив, прилагайки данъчна ставка, валидна към момента на съставяне на баланса.

Отсрочен данъчен актив се признава само до размера, до който е вероятно да възникнат бъдещи данъчни печалби, срещу които могат да се прихванат неизползваните данъчни активи. Отсроченият данъчен актив се намалява до размера, до който бъдеща икономическа изгода повече не е вероятно да бъде реализирана.

Допълнителният данък, който произтича от разпределянето на дивиденди се отчита в момента, в който възниква задължението за изплащане на съответния дивидент.

<b>Нетна печалба за периода към</b>	<b>31-12-2007г.</b>	<b>31 12 2006</b>
	<b>240 хил. лв.</b>	<b>129</b>
<b>1. Приходи, в хиляди лева</b>		
Продажба на услуги	82	124
<b>2.Други приходи от дейността</b>		
Печалба от продажба на Финанс активи	45	
Други приходи	283	246
<b>3.Други разходи за дейността</b>		
В хиляди лева	31-12 2007	31-12 2006
Други разходи	8	3
Разходи за материали	4	4
Разходи за възп.услуги	47	67
<b>4. Разходи за персонал</b>		
В хиляди лева	31-12 2007	31-12 2006
Заплати	93	104
Задължително социално осигуряване	13	16
<b>5. Имоти, машини и съоръжения</b>		
В хиляди лева	31-12 2007	31-12 2006
Машини съоръжения		1
Други дълготрайни активи		1
Общо		2



Разходи за амортизация за периода	2	4
-----------------------------------	---	---

#### 6. **Инвестиции в асоциирани предприятия**

Групата притежава следните инвестиции в асоциирани предприятия:

1. Тонзос Интерстрой АД гр Казанлък	22.16%	13 хил. лв.
2. Бор 1958 Ад гр Русе	30.58%	15 хил. лв.
3.Климатех АД-Димитровград	26%	112 хил.лв
Други инвестиции		
1.Бъдеще Бутово АД	8.%	9 хил. лв.
2.Бял Бор Ад Брацигово	4%	8 хил. лв.
3.Черноморско злато Ад Поморие	0.24%	6 хил. лв.

В съответствие с МСС 39 дружеството отчита инвестициите държани на разположение за продажба по справедлива стойност, когато такава е достоверно определима. За дружествата, търгувани на борсата е необходимо наличието на активна търговия. В случаите, когато не е възможна належдна оценка на справедливата стойност, се използва стойността на придобиване на инвестициите, или стойността при последна оценка.

#### 7 **Търговски и други вземания**

В хиляда лева

	2007г.	2006г.
Търговски вземания	14	17
Вземания по данъци	18	2
Други вземания	64	216

#### 9. **Парични средства и парични еквиваленти**

В хиляда лева

	2007г.	2006г.
Парични средства в банки	405	40
Парични средства в безсрочни депозити		

#### 10. **Акционерен капитал и резерви**

Акционерният капитал е отчетен по номинал в съответствие със съдебната регистрация. Към 31 декември 2007 година акционерният капитал включва 375 хил. обикновени акции, на обща стойност 375 хил. лева.

Притежателите на обикновени акции имат право на дивидент в съответствие с оповестения такъв след края на всяка година и право на един глас на акция на събрания на дружеството. Всички акции на дружеството са с еднакви права относно активите при ликвидация.

Допълнителни и законови резерви

Допълнителни и законови резерви включват резерви, формирани чрез заделяне на 10% от печалбата съгласно изискванията на Търговския закон, както и заделени допълнителни резерви в резултат на разпределение на печалбата.

#### 11. **Други задължения**

В хиляди лева	2007г.	2006г.
Задължения към персонала	27	44
Дължими социални осигуровки	1	1
Задължения към бюджета	3	19
Други	169	6

## 12. Свързани лица

Дружеството има отношения с акционери, представляващи връзки със свързани лица и отнасящи се до упражняването на контрол.

Дружеството също така има връзки със свързани лица с асоциираните предприятия както и с директорите и изпълнителните ръководни кадри.

Стойчо Симов  
Изпълнителен Директор



Елисавета Цанева  
Съставител