

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

**към годишен финансов отчет
на ДОМОКАТ АД
към 31.12.2007г.**

I. ОБЩИ БЕЛЕЖКИ

1. Информация за ДОМОКАТ АД

Домокат АД е регистрирано със съдебно решение №1/20.01.2004 със следния предмет на дейност:

Покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, отдаване под наем на недвижими имоти и принадлежащите към тях технически съоръжения за жилищни, търговски или административни нужди, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти, предоставяне на консултански и всякакъв друг вид услуги, свързани с управлението на недвижимата собственост, хотелиерски, туристически, рекламни и информационни услуги, транспортна и спедиторска дейност, всякаква друга незабранена от закона стопанска дейност.

Капиталът на Домокат АД е 1 690 000 /един милион шестстотин и деветдесет хиляди/ лева Дружеството не е било обект на търговско предложение по чл. 149 от ЗППЦК. През 2005г. са извършени промени в Съвета на директорите, които са отразени чрез съответните съдебни решения както следва:

- Съд.решение № 3/29.07.2005 – заличава като член на Съвета на директорите Христос Николаос Мурутис и вписва на негово място Андреас Йоанис Ригас
- Съд.решение № 4/28.10.2005 – заличава като Изп.директор Йоанис Андреас Ригас и вписва на негово място Андреас Йоанис Ригас.

През отчетния период има подадено заявление през месец декември 2007г. за регистриране на промени в УСТАВА на дружеството свързано с регистрацията на фондовата борса. До 31.12.2007г. няма влязло в сила решение по заявлението.

През изтеклата финансово-счетоводна година дружеството е реализирало дейност като е инвестирало в проектиране и строителство на жилищни сгради в кв.Драгалевци, осъществяване на процедури по участие в търгове, придобиване на права и визи в различни области на строителното предприемачество. Закупен е и нерегулиран парцел в землището на гр. Шабла във връзка с бъдещи проекти на дружеството. Поради тази причина дружеството е реализирало предимно разходи, а приходите за текущата година са от продажба на апартаментил.земя и малка част от извършени услуги.

2.База за изготвяне на годишния финансов отчет към 31.12.2007г.

Финансовия отчет на дружеството за периода 01.01.2007г. – 31.12.2007г. е изготвен според параметрите на Международните счетоводни стандарти и е съобразен с изискванията и формите на Комисията за финансов надзор. Той включва: Счетоводен баланс, Отчет за доходите, Отчет за паричните потоци по Прекия метод, Отчет за измененията в Собствения капитал и Пояснителни бележки.

Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи са оценени по цена на придобиване. След първоначалното признаване на ДМА дружеството прилага препоръчителния подход. Обезценка се прави при наличие на условия за това. Праг на същественост за признаване на дълготраен материален актив – 500 лв. През отчетния период е възприет линейния метод за амортизиране при прилагане на следните амортизационни норми:

1.	Сгради	4%
2.	Оборудване	15 %
3.	Транспортни средства	25 %
4.	Стопански инвентар	15 %

Дълготрайни нематериални активи:

Притежаваните от дружеството дълготрайни нематериални активи са оценени по цена на придобиване и включват права.

Нетна реализуема стойност

Няма материални запаси оценени по нетна реализуема стойност.

Преоценка и обезценка

През отчетния период не е извършвана обезценка на дълготрайни / нетекущи / материални и нематериални активи.

Свързани лица

През периода 01.01.2007 – 31.12.2007г. дружеството няма сделки със свързани лица.

Събития след датата на баланса

В периода след 31 декември 2007г. не са възникнали сделки и събития от съществено значение / или / с необичайно естество, които да изискват корекции или отделно оповестяване към 31.12.2007г.

II. ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ НА ДОМОКАТ АД КЪМ 31.12.2007г.

1. Дълготрайни материални активи

В тази позиция е посочена в хил.лева сумата на наличните активи към 31.12.2007г. както следва:

Наименование	Отчет.сто йн. 2007г.	Амортизация 2007г.	Баланс.ст ойн. 2007	Отчет.сто йн. 2006г.	Амортиза ция 2006г	Баланс.ст ойн.2006г
Земя	1031		1031	933		933
Сгради	28		28			
Оборудване	7	3	4	7	2	5
Транспортни с-ва	51	38	13	51	25	26
Стопански инвентар	40	6	34	37	5	32
Разходи за прид. ДМА						
ОБЩО	1157	47	1110	1028	32	996

През отчетната 2007г. дружеството е заприходило като своя собственост 2 / два / склада от Блок 1 с обща отчетна стойност 28 000.00 /двадесет и осем хиляди/ лева. Придобит е и недвижим имот находящ се в с.Смин общ.Шабла, с отчетна стойност 97 791.50 / деветдесет и седем хиляди седемстотин деветдесет и един лева и 0.50 ст. / хил.лева.

2. Нематериални активи

През отчетния период не е настъпила промяна в нематериалните активи на дружеството. В предходния период техният размер е 1 хил.лева към 31.12.2006г.

3. Незавършено производство

В тази позиция са отразени калкулираните разходи за строителството на жилищни сгради в кв. Драгалевци. Набраните разходи в строителното производство възлизат на 1484 хил.лева. за предходната година и 2043 хил.лева към 31.12.2007г.

Незавършеното производство към 31.12.2007 включва разходите на непродадени апартаменти от Блок 2 и започнатото строителство на останалите блокове в комплекса .

4. Вземания

В тази позиция са посочени суми, които включват вземания от контрагенти, други краткосрочни вземания и предплатени разходи както следва:

Наименование	2007г.	2006г.
Заплатени аванси на доставчици		96
Предплатени разходи		
Вземания от собственици	1	224
Вземания от клиенти	169	248
Данъци за възстановяване		2
ОБЩО	170	570

5. Парични средства и еквиваленти

В тази позиция са посочени паричните наличности в размер на 184 хил.лева към 31.12.2007г. и 5 хил.лева към 31.12.2006г. Посочените парични наличности и тяхното движение са представени в Отчета за паричните потоци по Прекия метод.

Намалението и увеличението на паричните средства в чуждестранна валута, свързани с търговски сделки се извършва по централния курс на БНБ в деня на плащането. Паричните средства деноминирани в чуждестранна валута към края на всеки календарен месец и към датата на финансовия отчет се оценяват по заключителен курс на БНБ. Възникналите разлики се отчитат като текущи финансови приходи или текущи финансови разходи.

6. Дългосрочни заеми

Предоставените дългосрочни заеми възлизат на:

- 2006г. – няма
- 2007г. – няма

7. Задължения към финансови предприятия

В посочената позиция са представени задължения в размер на 961 хил.лева към Емпорики банк ЕАД, които са възникнали през предходната 2006г. Задълженията

към финансовите предприятия са нараснали и към 31.12.2007г. са в размер на 1057 хил.лева.

8. Търговски и други задължения

В посочената позиция са представени търговски и други задължения възлизащи както следва:

Наименование	2007г.	2006г.
Задължения към доставчици	35	236
Задължения към персонала	5	1
Задължения към НОИ	2	
Други задължения	134	
Задължения към бюджета	8	62
Получени аванси	412	9
ОБЩО	596	308

9. Регистриран капитал

В тази позиция е посочена сумата на регистрирания капитал – записани и внесени, в размер на 1690 хил.лева. Той е разпределен в 1 690 000бр. поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 лев. Поименните акции се притежават от следните акционери:

Акционери	2007г. % / бр.акции	2006г. % / бр.акции
Домокат АД	99.72% / 1 685 200 бр.	99.72% / 1 685 200 бр.
Христос Николаос Мурутис	0.28% / 4 800 бр.	0.28% / 4 800 бр.

10. Резерви

В тази позиция е посочена в хил.лева сумата на формираните от дружеството резерви в размер на 69 хил.лева - внесени от акционерите.

11. Натрупана печалба /загуба/

В тази позиция е представена натрупана печалба към 31.12.2006г. в размер на 8 хил.лева и натрупана печалба към 31.12.2007г. в размер на 28 хил.лева.

12. Печалба / загуба / от текущия период

В тази позиция е посочена нетната печалба от текущия период, формирана и представена във Отчета за доходите към 31.12.2007г. и 31.12.2006г. както следва:

Наименование	2007г.	2006г.
1.Натрупана печалба / загуба /	28	8
2.Печалба / загуба / от текущ период	68	20

13. Приходи от обичайна дейност

През отчетната 2007г. са извършени продажби на апартаменти от Блок 1 с обща РЗП 831.50 кв.м. по средна отчетна себестойност 669.40 лв/кв.м чиято обща отчетна стойност възлиза на 557 хил.лева. и апартаменти от Блок 2 с общо РЗП 1184.42 кв.м. по средна отчетна себестойност 650.64 лв/кв.м чиято обща отчетна стойност възлиза

на 771 хил.лева. Общо отчетната стойност на продадените апартаменти възлиза на 1328 хил.лева. Средната продажна цена на апартаментите от Блок 1 за 2007г. е 674.58 лв./кв.м, а на Блок 2 - 684.82лв./кв.м.

В тази позиция са представени приходи от услуги, продажба на земя и строителна продукция както следва:

Наименование	2007г.	2006г.
Приходи от прод.на услуги	81	68
Приходи от други продажби	180	333
Приходи от прод. на апарт-ти	1372	1049
ОБЩО	1633	1450

14. Разходи за материали

В тази позиция са посочени в хил.лева отчетените през периода разходи за материали на дружеството в размер на 8 хил.лева за текущия период и 8 хил.лева за предходен период.

15. Разходи за външни услуги

Отчетените разходи за външни услуги през 2006г. възлизат на 1601 хил.лева, преобладаващата част, от които са изплатени суми на подизпълнител на строителното производство на Домокат АД. Разходите за външни услуги през 2007г. изплатени на подизпълнители и други възлизат на 1972 хил.лева.

16. Разходи за персонала

В тази позиция са представени разходите за персонала, включващи работни заплати и осигуровки за текущата 2007г. в размер на 32 хил.лева и 20 хил.лева за предходната 2006г.

17. Разходи за амортизации

В тази позиция са представени начислените разходи за амортизации на наличните дълготрайни материални активи, оповестени в т. 1 от настоящите пояснения възлизащи на 14 / четринадесет / хил.лв. за 2006г. и 15 / петнадесет / хил.лв за 2007г.

18. Други разходи за дейността

Другите разходи за дейността посочени през текущия период възлизат на отрицателна величина в размер 540 хил.лева. и отрицателна величина от 717 хил.лева към 31.12.2006г. Те са формирани от извършени разходи за дейността, които не фигурират никъде другаде и от корекция на обичайните разходи с които са увеличени стойностите на незавършеното строително производство.

Наименование	2007г.	2006г.
Други разходи	-9	10
Корекция на разходи, отчетени като незавършено производство	-559	-727
ОБЩО	-568	-717

19. Балансова стойност на продадени активи

В тази позиция е представена балансовата стойност на продадените активи в размер на 0 хил.лева към 31.12.2007г., и 313 хил.лева за предходната година. Дружеството е извършвало продажба на земи в предходна отчетна година.

20. Разходи за лихви

В тази позиция са посочени нетно в хил.лева отчетените през периода лихви по привлечени средства в размер на 81 хил.лева, които през предходния период са били 70 хил.лева.

21. Други финансови разходи

В тази позиция са представени банкови такси и комисионни възлизаци на 17 хил.лева. за отчетната 2007г. и 103 хил.лева за предходната 2006г.

22. Разходи за данъци

В тази позиция са представени разходи за данъци от печалбата в размер на 18 хил.лева за предходната 2006г., и 8 хил.лева за отчетната 2007г., начислени в съответствие с изискванията на Закона за Корпоративното подоходно облагане.

23. Общо Собствен капитал

Собственият капитал на ДОМОКАТ АД е представен в Отчета за измененията на Собствения капитал. Неговите елементи представени в отчета са:

Наименование	2007г.	2006г
Регистриран капитал	1690	1690
Резерви	69	69
Натрупана печалба / загуба /	96	28
ОБЩО	1855	1787

Финансовият отчет дружеството към 31.12.2007г. е изготвен на база на принципа на действащо предприятие.

Гр.София

24.01.2008

Съставител:

/ Е.Спиров /

Управител:

/ А.Ригас /