

РИАЛ ЕСТЕЙТ – ПОМОРИЕ АДСИЦ
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

31 Декември 2009

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА</i>	<i>3 СТР.</i>
<i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....</i>	<i>7 СТР.</i>
<i>ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА</i>	<i>10 СТР.</i>
<i>БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ</i>	<i>15 СТР.</i>

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ГОДИШЕН ДОКЛАД

За дейността на РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ АДСИЦ за 2009 година

Преглед на дейността

Риал Естейт - Поморие АДСИЦ е създадено с решение № 1 от 10.05.2007 г. на Софийски градски съд по ф.дело № 7110/2007 г. под името Ефектен унд Финанц – Имоти АДСИЦ. Седалище и адрес на управление на дружеството: гр. София, бул. Черни връх № 43. Дружеството е публично по ЗППЦК

Риал Естейт - Поморие АДСИЦ извършва дейност като акционерно дружество със специална инвестиционна цел: инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строеж и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им (секюритизация на недвижими имоти).

Капиталът на Дружеството е в размер на 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева. Капиталът е разпределен в 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ броя обикновени безналични акции с номинална стойност по 1 /един/ лев всяка една.

Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Разпределението на капитала е както следва:

- МИТКО ВАСИЛЕВ СЪББЕВ – 99.99%, равняващи се на 649 998 лв.
- НЕОПРЕД АД – 0.01%, равняващи се на 2 лв.

1. Дружеството се управлява от Съвет на директорите и Изпълнителен директор.

Риал Естейт - Поморие АДСИЦ е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Изпълнителен директор на Дружеството е Митко Василев Събев. Съветът на директорите на Риал Естейт - Поморие АДСИЦ има следния състав:

- Митко Василев Събев - председател на СД и Изпълнителен директор;
- Петрол Холдинг АД - член на СД;
- Тони Стефанов Ранков – член на СД;

2. Член на Съвета на директорите може да придобива акции на дружеството, както всеки друг потенциален инвеститор.

3. Участия на членовете на СД в управителните, контролните органи на други дружества:

Митко Василев Събев участва в управителните органи, контролните органи на:

- Председател на Надзорен съвет на Петрол АД;
- Председател на Съвет на директорите на Транс Оператор АД;
- Управител на Рос Ойл ЕООД;

- Член на Съвет на директорите на Спортелит ЕАД;
- Управител на ГД по ЗЗД Балкански Нефтен Консорциум;
- Член на Съвет на директорите на Елит Петрол ЕАД;
- Член на Съвет на директорите на Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД;
- Председател на Надзорен съвет на ПСФК Черноморец Бургас АД;
- Председател на Съвета на директорите на Бутилираща компания Извор АД;
- Председател на Съвета на директорите на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ;
- Член на Съвета на директорите на Федерал България Мениджмънт АД;
- Председател на Съвета на директорите на Петрол Холдинг АД;

Петрол Холдинг АД участва в управителните органи, контролните органи на:

- Член на Съвета на директорите на Юрекс Консулт АД;
- Председател на Съвета на директорите на Нафтекс Секюрити ЕАД;
- Председател на Съвет на директорите на Нафтекс Инженеринг АД;
- Член на Съвета на директорите на Транс Оператор АД;
- Председател на Съвета на директорите на Трансинвестмънт АДСИЦ;
- Председател на Съвета на директорите на Рекс Лото АД.
- Член на Съвета на директорите на Тема Нюз АД
- Член на Съвета на директорите на Транс Телеком ЕАД
- Член на Съвета на директорите на Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД
- Председател на Съвета на директорите на Транскарт АД
- Член на Съвета на директорите на Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД
- Председател на Съвета на директорите на Балнеохотел Поморие АД
- Член на Съвета на директорите на БПИ ЕАД
- Член на Съвета на директорите на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ
- Член на Съвета на директорите на Бутилираща компания Извор АД

Тони Стефанов Ранков е управител на Ертранс ЕООД.

Към 31 декември 2009 година Митко Василев Събев - председател на СД и Изпълнителен директор притежава 649 998 акции в Дружеството.

4. Извършени разходи и приходи

През 2009 г. извършените разходи в размер на 531 хил. лв. са свързани основно с управлението на дружеството. Реализираните приходи свързани с основната дейност на дружеството са в размер на 498 хил. лв. Дружеството приключва финансовата година със загуба в размер на 33 хил. лв.

5. Събития след датата на която е изготвен финансовия отчет:

На 18.01.2010 г. Дружеството е подало заявление до Комисията за финансов надзор за издаване на одобрение за замяна на обслужващо дружество, с Решение No 151 –ДСИЦ/10.03.2010 г., Комисията за финансов надзор издава одобрение на Риал Естейт - Поморие АДСИЦ за замяна относно дейността по счетоводно обслужване на обслужващото дружество Ален Мак АД с ново обслужващо дружество – АТА Консулт ООД.

6. Клонове на Риал Естейт - Поморие АДСИЦ.

РИАЛ ЕСТЕЙТ - ПОМОРИЕ АДСИЦ няма клонове.

7. Научноизследователска и развойна дейност.

Риал Естейт - Поморие АДСИЦ не извършва подобна дейност.

8. Притежавани собствени акции.

Дружеството не притежава собствени акции.

9. Използвани финансови инструменти

Дружеството не е използвало финансови инструменти.

10. Информация за сключени договори по чл. 240 б от ТЗ.

През 2009 г. дружеството не е сключвало договори, които излизат извън обичайната му дейност с членове на Съвета на директорите на Дружеството или други свързани с тях лица или такива, които са сключени на цени, отклоняващи се от пазарните условия.

11. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Към датата на изготвяне на настоящия доклад, дружеството не е страна по съдебни и арбитражни дела.

12. Дружеството няма получени заеми и не е предоставяло заеми.

Митко Събев
Изпълнителен директор
29 март 2010 година



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Акционерите на
Риал Естейт – Поморие АДСИЦ
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Риал Естейт - Поморие АДСИЦ (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за измененията в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 15 до 29. Финансовият отчет на дружеството за годината завършваща на 31 декември 2008, е одитиран от друг одитор, който е издал неквалифициран доклад върху него с дата 30 март 2009 година.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети приети за прилагане от Европейския съюз се носи от ръководството на Дружеството. 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 одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се единствено на извършения от нас одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одита да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко годишния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнение на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

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

Мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за прилагане от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения, на страници от 3 до 6, Годишен доклад за дейността на Дружеството. Този доклад не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, която е представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, изготвен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2009 година, който е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, както е оповестено в бележка 2.1. към финансовия отчет. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността към 29 март 2010 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Регистриран одитор
Управител



29 март 2010
Варна

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2009


	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Оперативни приходи	4	498	-
Оперативни разходи	4	(632)	(48)
Финансови разходи	5	(3)	(2)
Загуба за годината		(137)	(50)
Загуба на акция (лева)	11	(0.21)	(0.07)


Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт-Поморие АДСИЦ от:


Митко Събев
Изпълнителен директор

29 март 2010 година




Ана Иванова
Съставител


Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор

29 март 2010 година



(Бележките от страница 15 до страница 29 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2009 година

	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения		-	590
Общо нетекущи активи		-	590
Текущи активи			
Търговски и други вземания	6	495	107
Парични средства	7	46	17
Общо текущи активи		541	124
Общо активи		541	714
Собствен капитал			
Основен капитал	8	650	650
Преоценъчен резерв	9	-	104
Натрупана загуба		(109)	(76)
Общо собствен капитал		541	678
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	10	-	36
Общо пасиви		-	36
Общо собствен капитал и пасиви		541	714

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт-Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев
Изпълнителен директор

29 март 2010 година



Ана Иванова
Съставител

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор

29 март 2010 година




(Бележките от страница 15 до страница 29 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Основен капитал	Преоц. резерв	Натрупана загуба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2008 година	650	-	(26)	624
Текущ финансов резултат	-	-	(50)	(50)
Общо всеобхватен доход	650	-	(76)	574
Последващи оценки на активи		104	-	104
Салдо на 31 декември 2008 година	650	104	(76)	678
Текущ финансов резултат	-	-	(137)	(137)
Преоценъчен резерв на отписаните активи	-	(104)	104	-
Салдо на 31 декември 2009 година	650	-	(109)	541

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт-Поморие АДСИЦ от:


Митко Събев
Изпълнителен директор

29 март 2010 година


Ана Иванова
Съставител


Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор

29 март 2010 година



(Бележките от страница 15 до страница 29 са неразделна част от съдържанието тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	101	-
Плащания към контрагенти	(53)	(7)
Плащания, свързани с персонала	(19)	(14)
Други плащания	(14)	(5)
Нетни парични потоци от основната дейност	15	(26)
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Постъпления от продажба на имоти	600	-
Плащания свързани с имоти	(583)	(584)
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	17	(584)
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени комисиони	(3)	(3)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(3)	(3)
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през годината	29	(613)
Парични средства в началото на годината	17	630
Парични средства в края на годината (виж също бележка 7)	46	17

Тези финансови отчети са одобрени от името на Риал Естейт-Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев
Изпълнителен директор

29 март 2010 година



Ана Иванова
Съставител

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор

29 март 2010 година



(Бележките от страница 15 до страница 29 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ

КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

1. Правен статут

Риал Естейт – Поморие АДСИЦ (Дружеството), с предишно наименование Ефектен унд Финанц – имоти АДСИЦ, е регистрирано в СГС през 2007 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни Връх 43. Основен акционер в Дружеството е Митко Василев Събев (виж също бележка 8).

Основният предмет на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти) посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 29 март 2010 година.

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи

2.1. Общи положения

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2009 година, с изключение на някои изисквания по отношение отчитане на хеджирането, в съответствие с Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията по отношение на хеджирането бяха приети от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на историческата цена.

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

2.2.1. Стандарти и разяснения, оказващи влияние върху представената информацията във финансовите отчети

МСС 1 (ревизиран през 2007 г.) <i>Представяне на финансови отчети</i>	Ревизираният МСС 1 представя промяна в използваната терминология и промяна във формата и съдържанието на финансовите отчети.
МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>	С промяната на МСС 40 в обхвата на стандарта се включват и инвестиционните имоти в процес на изграждане.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.2. Стандарти и разяснения, приложени от Дружеството, без ефект върху представената информация във финансовите отчети

Следващите нови и ревизирани стандарти и разяснения са приложени за пръв път в настоящите финансови отчети. Тяхното прилагане няма съществено влияние върху представената информация в настоящите финансови отчети, но би могла да има ефект в бъдеще.

<p>Изменение на МСФО 1 <i>Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети</i></p>	<p>Измененията са свързани с оценяването на стойността на инвестиции в дъщерни, съвместно контролирани и асоциирани дружества при прилагането на МСФО за пръв път и с признаването на приходи от дивиденди от дъщерни дружества в индивидуалните отчети на Дружеството майка.</p>
<p>Изменение на МСФО 2 <i>Плащане на базата на акции</i></p>	<p>Измененията разясняват определението за условие за получаване на права за целите на МСФО 2 и счетоводното третиране при анулирания.</p>
<p>Изменения на МСФО 3 <i>Бизнес комбинации</i> (приложени преди датата на влизането им в сила – за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година)</p>	<p>Приложението на измененията на МСФО 3 ще доведе до признаването на разходите във връзка с бизнес комбинации в печалбата или загубата за текущата година, вместо да бъдат включвани в стойността на придобитото дружество, както и до промяна в начина на отчитането на корекциите в цената на комбинацията, зависещи от бъдещи събития.</p>
<p>Изменения на МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване</i></p>	<p>Измененията в МСФО 7 разширяват обхвата на оповестяванията по отношение на оценките по справедлива стойност и ликвиден риск. Поради възприетата от Дружеството политика да оценява по справедлива стойност единствено финансовите активи и пасиви, за които са налични борсови котировки, измененията в МСФО 7 не водят до допълнителни оповестявания.</p>
<p>МСФО 8 <i>Оперативни сегменти</i></p>	<p>С влизането в сила на МСФО 8 се изисква използването на управленския подход при представянето на информацията по сегменти. Представената във финансовите отчети информация по сегменти следва да бъде изготвена на базата, на която подобна информация се представя на ръководството на Дружеството с оглед оценка на резултатите от дейността и вземането на решение за разпределението на ресурси по отделни сегменти.</p>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.2. Стандарти и разяснения, приложени от Дружеството, без ефект върху представената информация във финансовите отчети (продължение)

Изменения на МСС 16 <i>Имоти, машини и съоръжения</i>	Измененията засягат дружества, които обичайно продават имоти, машини и съоръжения, които преди това са били отдавани под наем на трети лица. Съгласно новите изисквания, такива активи следва да бъдат рекласифицирани като материални запаси по тяхната преносна стойност към момента, в който активите престанат да бъдат отдавани под наем на трети лица.
Изменения на МСС 19 <i>Доходи на наети лица</i>	Основната промяна в стандарта е свързана с отчитането на ефекта при промяна на план, водеща до намаление на доходите при напускане.
Изменение на МСС 20 <i>Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестявания на правителствена помощ</i>	Като част от подобренията на МСФО (2008), бе извършена промяна и в МСС 20, която изисква облагата от използването на правителствен заем по по-нисък от пазарния лихвен процент да бъде отчетена като финансиране.
Изменение на МСС 23 (ревизиран през 2007) <i>Разходи по заеми</i>	С промяната в стандарта се елиминира възможността за признаване на всички разходи по заеми като текущ разход, а разходите по заеми във връзка с придобиването на отговарящите на условията активи следва да бъдат капитализирани в стойността на активите.
Изменение на МСС 32 <i>Финансови инструменти: Представяне</i>	Ревизията на МСС 32 променя критериите за класификацията на финансовите инструменти на дълг/собствен капитал посредством предоставената възможност определени упражняеми финансови инструменти, както и инструменти, които налагат на предприятието задълженията да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, да бъдат класифицирани като инструменти на собствения капитал при условие, че са изпълнени определените в стандарта критерии.
Изменение на МСС 38 <i>Нематериални активи</i>	Съгласно промените в стандарта, предприятието може да признава актив във връзка с извършени рекламни и промоционални разходи до момента, в който предприятието има право на достъп до закупените стоки или до момента на получаването на услугите.
Изменение на МСС 39 <i>Финансови инструменти: Признаване и оценяване</i>	С измененията на МСС 39 рекласифицирането на недеривативни финансови активи от категориите „по справедлива стойност в печалбата или загубата” и „на разположение за продажба” се разрешава само в много ограничени случаи.
Изменения на МСС 27 <i>Консолидирани и индивидуални финансови отчети</i> , МСС 28 <i>Инвестиции в асоциирани дружества</i> и МСС 31 <i>Дялове в съвместни предприятия</i> (приложени преди датата на влизането им в сила)	Приложението на измененията на МСС 27, 28 и 31 ще доведе до промяна в начина на отчитане в случаите, при които в резултат на комбинация, Дружеството придобива или губи контрол върху предприятието обект на комбинацията

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.3. Издадени стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Промени в МСФО и разяснения, приети от СМСС и КРМСФО и одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети, но влизащи в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година.

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
Изменение на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: Признаване и оценяване
Подобрения на МСФО 2008 и 2009, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 2, 5 и МСС 38
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Разпределение на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, в сила за прехвърляния, получени на или след 1 юли 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти

Промени в МСФО и разяснения, приети от СМСС и КРМСФО, но неодобрени от Комисията към датата на финансовите отчети.

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Плащане на базата на акции
МСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година	Финансови инструменти
МСС 24 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Оповестяване на свързани лица
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 година	Финансови инструменти: представяне
Подобрение на МСФО 2009	Най-ранната дата на влизане в сила е 1 януари 2009 година
Изменение на КРМСФО 14, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Таван на актив по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране
КРМСФО 19, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**2.3. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

Функционална валута е валутата на основната икономическа среда, в която едно дружество функционира и в която главно се генерират и изразходват паричните средства. Тя отразява основните сделки, събития и условия, значими за предприятието.

Дружеството води счетоводство и съставя финансовите си отчети в националната валута на Република България – български лев, възприет от Дружеството като функционална валута.

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

Приложението на МСФО изисква от Ръководството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки при изготвяне на финансовите отчети, с цел определяне стойността на някои активи, пасиви, приходи и разходи. Те се извършват въз основа на най-добрата преценка на Ръководството, базирана на историческия опит и анализ на всички фактори, оказващи влияние при дадените обстоятелства към датата на изготвяне на финансовите отчети. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящите финансови отчети.

3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход**3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи**

Имотите, машините, съоръженията и нематериални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване имотите, машините, съоръженията и нематериалните активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Когато в имотите, машините и съоръженията се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

Последващи разходи, включително извършени за замяна на компонент от актива, се капитализират в стойността на актива, само ако отговарят на критериите за признаване на имоти, машини и съоръжения. Преносната стойност на заменените компоненти се отписва от стойността на актива в съответствие с изискванията на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*. Всички други последващи разходи се признават текущо в годината, през която са направени.

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот, като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в печалбата или загубата за текущия период.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

3.1. Имоти, машини, съоръжения и нематериални активи (продължение)

Начисляването на амортизацията започва от началото на месеца, следващ месеца, в който активът е наличен за употреба и се прекратява на по-ранната от датата на класифицирането му като държан за продажба в съответствие с МСФО 5 *Дългосрочни активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане и напълно амортизираните активи.

3.2. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Амортизацията на инвестиционните имоти се начисляват в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейният метод.

Определеният полезен живот на инвестиционните имоти е както следва:

Полезен живот	2009 година	2008 година
Административни и търговски сгради	25 години	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	2, 3 и 25 години	2, 3 и 25 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията, нематериалните активи и инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и инвестиционни имоти (продължение)**

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата, освен ако активът се отчита по преоценена стойност. В този случай загубата от обезценка се отразява като намаление на преоценъчния резерв.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива, генериращ парични постъпления се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в печалбата или загубата. Ако активът се отчита по преоценена стойност, загубата от обезценка се отразява като увеличение на преоценъчния резерв, освен ако не е била първоначално призната в печалбата или загубата. В този случай, възстановяването на загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата, но само до степента, до която тя е била отразена в резултата през предходен отчетен период.

3.4. Финансови инструменти

Финансов инструмент е всеки договор, който поражда едновременно както финансов актив в едно предприятие, така и финансов пасив или инструмент на собствения капитал в друго предприятие.

Финансовите активи и пасиви се признават в отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

При първоначалното им признаване финансовите активи (пасиви) се оценяват по справедлива стойност и всички разходи по сделката, в резултат на която възникват финансовите активи (пасиви), с изключение на финансовите активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: финансови активи (пасиви), отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; инвестиции, държани до падеж; предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бележка 13.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.4.1. Предоставени кредити и вземания**

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират.

Парични средства

Паричните средства за целите на съставянето на отчета за паричните потоци са паричните средства в брой и по банкови сметки.

3.4.2. Обезценка на финансови активи

Към края на отчетния период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансови активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Финансов актив се счита за обезценен само тогава, когато съществуват обективни доказателства, че в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното му признаване, очакваните парични потоци са намалели.

При установяване наличието на такива признаци за активите отчитани по цена на придобиване, загубата от обезценка се определя като разлика между преносната стойност и сегашната стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с текущия пазарен лихвен процент за сходни активи.

Когато спад в справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е признат в друг всеобхватен доход и има обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната загуба от обезценка, изчислена като разлика между цената на придобиване и текущата справедлива стойност, се признава в печалбата или загубата, дори ако финансовият актив не е отписан. Загубите от обезценки, признати за капиталови инструменти на разположение за продажба, не могат да бъдат възстановени в печалбата или загубата.

Загубата от обезценка на инвестициите, държани до падеж, предоставените кредити и вземания, отчитани по амортизирана стойност, се изчислява като разлика между преносната стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. Тя се възстановява, ако последващото увеличение на възстановимата стойност може обективно да бъде обвързано с настъпване на събитие след датата, на която е била призната обезценката.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.4.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност**

След първоначалното им признаване Дружеството оценява всички финансови пасиви по амортизирана стойност с изключение на: финансовите пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата; финансовите пасиви, възникнали, когато прехвърлянето на актив не отговаря на условията за отписване; договори за финансова гаранция, ангажименти за предоставяне на кредит с лихвен процент, по-нисък от пазарния. В отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

Търговски и други задължения

Търговските и други задължения възникват в резултат на получени стоки или услуги. Краткосрочните задължения не се амортизират.

3.4.4. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му. Разходите, пряко свързани с издаването на нови акции, се представят като намадение на собствения капитал.

3.5. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовите отчети. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка операция или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

Съгласно действащото за 2009 и 2008 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10 %. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2009 и 2008 година е използвана данъчна ставка 10 %.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

3.6. Признаване на приходи и разходи

3.6.1. Приходи от продажба на услуги и други приходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват brutните потоци от икономически ползи, получени от и дължими на Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, както и данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата от продажбата на имоти, машини, съоръжения, нематериални активи и материали се представя като други приходи.

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

3.6.2. Приходи и разходи за такси и комисионни

Таксите и комисионите се признават на принципа на начисляването, след като се извърши съответната услуга. Приходите от комисионни за теглене на парични средства в брой и при внасяне на парични средства, както и текущите напомнителни такси за забавени плащания, начислени в съответствие с изискванията на договорите, се признават при извършване на съответната транзакция.

4. Оперативни приходи и разходи

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Приход от продажба	498	-
Преносна стойност	(590)	-
Печалба (загуба) от продажба на дълготрайни активи	(92)	-
Разходи за външни услуги	24	31
Разходи за заплати	10	12
Други разходи	6	2
Разходи за социални осигуровки	2	3
Общо	42	48

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

5. Финансови разходи

Финансовите разходи представени в отчета за всеобхватния доход към 31 декември 2009 и 2008 години представляват разходи за комисиони в размер по 3 хил. лв. и 2 хил. лв. съответно.

6. Търговски и други вземания

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Предоставени аванси	486	1
Данъци за възстановяване, в т.ч.	9	97
<i>Данък добавена стойност</i>	9	97
Други	-	9
	495	107

В салдото на търговските и други вземания са включени предоставени аванси на стойност 486 хил. лв. за покупка на недвижими имоти. Съгласно сключените предварителни договори срокът за изпълнение е 24 месеца. Дружеството не разполага с обезпечения за тези вземания, тъй като няма значителна промяна в качеството на кредитоспособността на контрагентите и те все още се считат за възстановими.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и други вземания са представени в отчета за финансовото състояние, съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2009 и 2008 година.

7. Парични средства

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	46	7
Парични средства в брой	-	10
Парични средства	46	17

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

8. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. Внесеният напълно основен капитал, в размер на 650 хил. лв., е разпределен в 650,000 броя поименни акции всяка с номинална стойност от 1 лев.

Към края на отчетния период акционери в Дружеството са :

Акционер	31 декември 2009 % от капитала	31 декември 2008 % от капитала
Митко Василев Събев	99,99	99,99
Неопред АД	0,01	0,01
	<u>100.00</u>	<u>100.00</u>

9. Преоценъчен резерв

През отчетния период формиранят преоценъчен резерв на продадения имот в размер на 104 хил. лв. е прехвърлен в резултатите от минали години.

10. Търговски и други задължения

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Задължения към доставчици	-	29
Задължения към персонала и осигурителни организации	-	7
	<u>-</u>	<u>36</u>

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която краткосрочните задължения са представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, съответства на справедливата им цена.

11. Загуба на акция

Загубата на акция е изчислена на база на нетната загуба и средно претегления брой на обикновените акции в обръщение през отчетния период.

	31 декември 2009	31 декември 2008
Среднопретеглен брой акции	650,000	650,000
Загуба в хил. лв.	<u>(137)</u>	<u>(50)</u>
Загуба на акция (лева)	<u>(0,21)</u>	<u>(0,07)</u>

12. Дивиденсти

Съгласно ЗДСИЦ, Дружеството е задължено да разпределя в полза на акционерите не по-малко от 90 % от печалбата, определена по съответния ред. Дивидентите се изплащат в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. На основание изискванията на ЗДСИЦ, ръководството на Дружеството е приело политика за начисляване на законово определения дивидент в края на всяка финансова година в намаление на нетната печалба за съответната година и респективното признаване на този дивидент като текущо задължение към датата на баланса. Окончателното решение за размера на дължимия дивидент се взема от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

13. Финансови инструменти и управление на рисковете

Използването на финансови инструменти излага Дружеството на пазарен, кредитен и ликвиден риск. В настоящата бележка е представена информация за целите, политиките и процесите по управлението на тези рискове, както и за управлението на капитала.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени и може да се прояви като кредитен, лихвен или друг ценови риск.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация и използването на адекватни обезпечения като средства за ограничаване на риска от финансови загуби. Кредитното качество на клиентите се оценява, като се вземат предвид финансово състояние, минал опит и други фактори.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки и деривативните финансови инструменти е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

Преносната стойност на финансовите активи, нетно от загубите от обезценки, представя в максимална степен кредитния риск, на който Дружеството е изложено.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е рискът Дружеството да не може да изпълни финансовите си задължения, тогава когато те станат изискуеми. Политиката в тази област е насочена към гарантиране наличието на достатъчно ликвидни средства, с които да бъдат обслужени задълженията, когато същите станат изискуеми, включително в извънредни и непредвидени ситуации.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите, кредиторите и пазара и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към коригиран собствен капитал. Нетният дълг включва както дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми, така и дългосрочните и краткосрочните задължения. Основният капитал, – резервите и натрупаната загуба формират коригирания собствен капитал на Дружеството.

Ръководството на Дружеството определя размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности (проекти, бизнес сегменти). Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи (проекти), в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; емитиране или обратно изкупуване на емитирани капиталови и дългови инструменти; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост; рефинансиране на дълга, чрез издаване на инструменти с по-дълъг матуритет и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

В съответствие с разпоредбите на ЗДСИЦ и устава на Дружеството финансирането на инвестиционната дейност се извършва чрез:

- Собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- Издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- Банкови кредити, предназначени за придобиване на активи;
- Банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви по издадените от Дружеството дългови ценни книжа. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20 % от балансовата стойност на активите на Дружеството.

Средствата, привлечени по реда на последните три точки по-горе, не могат в нито един момент да надвишават сто пъти капитала на Дружеството.