

## I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

Търговско дружество „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, гр. Пловдив е учредено със съдебно решение №1/28.03.2006 год. по фирмено дело 3519/2006 год., като акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Седалището и адресът на управление на Дружеството е в гр. Пловдив, бул. Христо Ботев № 49.

### Собственост и управление

Към 31.12.2011 год. акционерният капитал на Дружеството е в размер на 20 930 000 лв и е разпределен в 20 930 000 броя обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка от тях.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Мариана Петрова Кьосева и членове: Веселин Стойчев Чипев и Женья Христова Атанасова.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Веселин Стойчев Чипев и председателя на Съвета на директорите Мариана Петрова Кьосева, само заедно.

Обслужващо дружество, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, е Блек Сий Проджект ООД.

Към 31.12.2011 год. общият брой на заетите в Дружеството е един служител на трудов договор и тримата членове на Съвета на Директорите.

### Предмет на дейност

Предметът на дейност на Дружеството по регистрация е инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в 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 и/или продажбата им. През отчетния период са извършвани сделки свързани с експлоатация и подобрения на инвестиционни имоти.

## **II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. База за изготвяне на финансовия отчет**

Финансовият отчет е изготвен на база историческа цена.

Финансовият отчет е изготвен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда лева (хил. лв), освен ако е упоменато друго.

Финансовият отчет на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

Дружеството изготвя междинни отчети към края на всяко тримесечие на календарната година.

### **2. Сравнителни данни**

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година в Отчета за финансовото състояние, Отчета за всеобхватния доход, Отчета за паричния поток и Отчета за собствения капитал.

Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират, за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущия период.

За постигане на съпоставимост с предходния период, там където са извършени рекласификации има допълнителни оповестявания.

### **3. Съществени счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения**

Изготвянето на финансовия отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви и оповестяването на условните пасиви към датата на отчета за финансовото състояние, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурностите в направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Дружеството е

склучило дългосрочен инвестиционен договор за кредит, по който е поело неотменими ангажименти за погасяване на получените заеми заедно с начислените лихви.

В Отчета за финансовото състояние са представени активи, по които не съществуват предположения за корекции на балансовите им стойности в следващия отчетен период.

#### **4. Функционална валута**

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. При първоначално признаване, сделките в чуждестранна валута се записват във функционалната валута, като към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута се преизчисляват в края на всеки месец, като се прилага заключителния обменен курс на Българска Народна Банка, за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в Отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).

#### **5. Дефиниции и оценка на елементите на финансовия отчет**

##### **5.1 Имоти, машини и оборудване**

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в отчета за финансовото състояние по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка.

##### ***Първоначално оценяване***

При първоначалното си придобиване имотите, машините и оборудването се оценяват по *себестойност*, която включва покупната цена, митническите такси и всички преки разходи, необходими за привеждане на актива в работно състояние. Преките разходи основно са: разходи за подготовка на обекта, разходи за първоначална доставка и обработка, разходите за монтаж, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта, невъзстановими данъци и др.

Възприетият стойностен праг при признаване на ДМА е 700 лева, под който придобитите активи независимо, че притежават характеристиката на дълготраен актив, се третират като текущ разход в момента на придобиването им.

### ***Последващо оценяване***

Избраният от дружеството подход за последваща балансова оценка на имотите, машините и оборудването е моделът на цена на придобиване по МСС 16 – цена на придобиване минус натрупаната амортизация и натрупаните загуби от обезценка.

### ***Методи на амортизация***

Дружеството използва линеен метод на амортизация на дълготрайните материални и нематериални активи. Амортизациите им са начислявани, като последователно е прилаган линейният метод. По групи активи са прилагани следните норми:

	<b>Амортизационна норма в %</b>	<b>Полезен живот в години</b>
Машини, съоръжения и оборудване	4	25
Транспортни средства	25	4
Офис обзавеждане и други	15	6,67
Компютърна техника	50	2

През годината не са извършвани промени в прилаганите норми на амортизация в сравнение с предходната отчетна година.

### ***Последващи разходи***

Разходите за ремонти и поддръжка и незначителни подобрения се признават за текущи в периода, през който са направени в Отчета за всеобхватния доход. Извършени последващи разходи, свързани с имоти, машини и оборудване, като модернизации и подобрения, които удължават срока на годност, увеличават капацитета и производителността на дълготрайния актив, се капитализират към балансовата стойност на съответния актив и се преразглежда остатъчният му полезен живот към датата на капитализация.

**Обезценка на активи**

Балансовите стойности на ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите стойности биха могли да се отличават съществено от възстановителната им стойност. При наличие на такива индикатори балансовите стойности се коригират до възстановителните стойности на съответните активи.

**5.2. Инвестиционни имоти**

Инвестиционните имоти се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл. 19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при спазване изискванията на МСС 40 Инвестиционни имоти. Оценката им във връзка с представянето им в годишния финансов отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за всеобхватния доход. В междинните отчети инвестиционните имоти се представят по справедливите стойности, определени към края на предходната година. Ако в междинни периоди има индикации за съществени промени в справедливите стойности на инвестиционните имоти, се прави оценка от лицензиран оценител към съответния период.

Подобренията на инвестиционните имоти и строителството на имоти със същата цел се отчитат първоначално по себестойност, която включва всички разходи, пряко свързани с изпълнението на предвидените подобрения или изграждане на имоти.

Посочените разходи ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетна реализуема стойност.

Към датата на приключване на строителството или приключване на подобренията на инвестиционните имоти същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за всеобхватния доход.

**5.3. Материални запаси**

Материалните запаси се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена”.

Материалните запаси ежегодно се анализират за наличие на индикатори за обезценка до нетната им реализуема стойност.

Нетната реализуема стойност представлява приблизително определената продажна цена на даден актив в нормалния ход на стопанска дейност, намалена с приблизително определените разходи по довършването в търговски вид на този актив и приблизително определените разходи за реализация.

Определя се на базата на анализ от специалисти, като се използва информация за цени по последни доставки и/или офертни цени, договорни цени за продажби и други източници на информация.

При установяване на необходимост от обезценка същата се включва в Отчета за всеобхватния доход.

#### **5.4. Търговски и други вземания**

Търговските вземания са представени по стойността на оригинално издадените фактури, намалена с размера на обезценката за несъбираеми суми. Приблизителната оценка за загуби от съмнителни и несъбираеми вземания се прави, когато за събираемостта на цялата сума или на част от нея съществува висока несигурност.

Несъбираемите вземания се отписват, когато се установят правните основания за това.

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

Паричните средства и еквиваленти включват наличности в каса, разплащателни и депозитни сметки.

За целите на изготвянето на отчета за паричните потоци:

- паричните постъпления от клиенти и паричните плащания към доставчици са представени брутно, с включен ДДС (20%);
- получените лихви по разплащателни сметки са представени в оперативната дейност.
- трайно блокираните парични средства се третираат като парични средства и еквиваленти, но се посочват на отделен ред в отчета за паричните потоци.
- платеният ДДС по покупки на дълготрайни активи се посочва като плащане към доставчици към паричните потоци от оперативна дейност, доколкото той участва и се

възстановява заедно и в оперативните потоци на дружеството за съответния период (месец).

#### **5.6. Банкови заеми**

Лихвоносните банкови заеми първоначално се отчитат по стойност на възникване, намалена със съответните разходи по отпускане на кредитите. При последваща оценка след първоначалното признаване, такива заеми се отчитат по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падежа се отчита в отчета за всеобхватния доход за периода на заема на база на ефективния лихвен процент. Частта от заемите, дължима в рамките на 12 месеца от датата на баланса, се класифицира като текущи задължения, а частта, дължима след 12 месеца от датата на баланса, се представят като нетекущи.

#### **5.7. Търговски и други задължения**

Задълженията към доставчици и другите текущи задължения се отчитат по стойността на оригиналните фактури, която се приема за стойност на сделката и ще бъде платена в бъдеще срещу получените активи или услуги.

#### **5.8 Вземания от и задължения към свързани лица**

Вземанията и задълженията към свързани лица са представени по стойности при тяхното възникване и като нетекущи и текущи в зависимост от договорените срокове за тяхното издължаване.

За целта на изготвянето на настоящия финансов отчет дружества под общ контрол, служители на ръководни постове (ключов управленски персонал), както и близки на техните семейства, включително и дружества контролирани от тях, се третираат като свързани лица.

## 5.9 Данъци

### *Текущ данък върху доходите*

Съгласно чл 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, лицензираните дружества със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

### *Данък върху добавената стойност (ДДС)*

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупката на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в които случаи ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- Вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти се включва в стойността на вземанията или задълженията в Отчета за финансовото състояние.

## 5.10 Признаване на приходи и разходи

Приходите в Дружеството се признават на база на начисляване до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от Дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят и оценят.

При продажбите на имоти приходите се признават, когато всички съществени рискове и ползи от собствеността им преминават у купувача.

Разходите в Дружеството се признават в момента на тяхното възникване на база на принципите на начисляване и съпоставимост.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущи разходи за периода през който договорите, за които се отнасят се изпълняват. Представят се като предплатени разходи.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи от депозити и разплащателни сметки в банки, банкови такси и комисионни и курсови разлики.



Приходите и разходите за дейността се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от паричните постъпления и плащания за тях. Отчитането и признаването на приходи и разходи се извършва при спазване на изискването за съпоставимост на приходите и разходите.

#### **5.11 Акционерен капитал и резерви**

Основният капитал е представен по номинална стойност и съответства на актуалната му съдебна регистрация. Собствениците отговарят за задълженията на Дружеството до размера на своето акционерно участие в капитала и могат да претендират връщане на това участие само в производство по ликвидация или несъстоятелност.

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

Като резерви се представят премийния резерв от емисия на акции и другите резерви, формирани по решение на акционерите.

#### **6. Промени в счетоводните политики и оповестяванията**

Възприетите счетоводни политики са последователни с тези прилагани през предходния отчетен период.

## III. БЕЛЕЖКИ

## 1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Офис обзавеждане	Други	ОБЩО
<b>Отчетна стойност</b>					
Салдо на 01.01.2011 год.	91	155	18	48	312
Постъпили					
Излезли		11			11
Салдо на 31.12.2011 год.	91	144	18	48	301
<b>Натрупана амортизация</b>					
Салдо на 01.01.2011 год.	6	148	11	18	183
Начислена	4	4	5	7	20
Отписана		12			12
Салдо на 31.12.2011 год.	10	140	16	25	191
<b>Балансова стойност на 01.01.2011 год.</b>	<b>85</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>30</b>	<b>129</b>
<b>Балансова стойност на 31.12.2011 год.</b>	<b>81</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>110</b>

В предприятието е възприет стойностен праг на отчитане на дълготрайните /нетекущи/ материални активи в размер на 700 лева.

Към 31.12.2011 г. няма учредени тежести върху нетекущите материални активи на дружеството.

**2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ**

	<b>31.12.2011</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2010</b> <b>BGN'000</b>
Машини, съоръжения и оборудване	4	4
Транспортни средства	4	24
Офис обзавеждане	5	5
Други	7	7
<b>ОБЩО:</b>	<b>20</b>	<b>40</b>

**3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ**

	<b>31.12.2011</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2010</b> <b>BGN'000</b>
Инвестиционни имоти	25 898	19 202
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	53	4 344
<b>ОБЩО:</b>	<b>25 951</b>	<b>23 546</b>

Инвестиционните имоти включват земи и сгради; разходите за подобрения на инвестиционни имоти включват натрупани разходи за проектиране, строително-монтажни работи и съоръжения.

Инвестиционните имоти и разходите за тяхното подобрене са представени в отчета за финансовото състояние по справедливи стойности, определени от лицензирани оценители.

Инвестиционни имоти за 16 638 хил. лева са предоставени като обезпечение за получен банков заем.

**4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Вземания по предоставени аванси	54	77
Вземания от клиенти	243	16
Предплатени разходи	8	13
<b>ОБЩО:</b>	<b>305</b>	<b>106</b>

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2011 год. няма основания за обезценка на вземания.

**5. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Светослав Димитров Иванов		391
Инвестиционна компания АД		10 154
Блек Сий Проджект ООД		46
Роялс Табако ЕООД	4 376	
<b>ОБЩО:</b>	<b>4 376</b>	<b>10 591</b>

**6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разплащателни сметки	5	5
Парични средства в каса	23	41
<b>ОБЩО:</b>	<b>28</b>	<b>46</b>

Всички налични парични средства са в левове.

**7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ**

Към 31.12.2011 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	3 035
Неразпределени печалби	8 535	8 535
Непокрити загуби	(8 868)	
Текущ финансов резултат	(4 784)	(8 868)
<b>ОБЩО:</b>	<b>18 848</b>	<b>23 632</b>

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв и други резерви в размер на 2 547 хил. лв.

Финансовият резултат за 2011 година е загуба в размер на 4 784 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е загуба в размер на 2 840 хил. лв., а резултатът от извършените преоценки на инвестиционните имоти е загуба в размер на 1 944 хил. лв.

**8. НЕТЕКУЩИ И ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Задължения към банки	9 779	9 902
Банкови комисионни	- 7	- 5
<b>Нетно задължение по кредит, в т.ч.:</b>	<b>9 772</b>	<b>9 897</b>
<b>Нетекуща част на задълженията</b>	<b>9 533</b>	<b>9 897</b>
<b>Текуща част на задълженията</b>	<b>239</b>	

Полученият кредит е със срок на погасяване 2020 год. Кредитът е обезпечен с ипотека върху инвестиционен имот в размер на 16 638 хил. лева и залог на бъдещи вземания от наеми в размер на 10 000 хил. лева

## 9. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Задължения към доставчици	1 377	383
Получени аванси от клиенти	244	141
Задължения към застрахователи	8	10
Задължения по депозити от клиенти	52	31
Задължения за лихви по кредит	8	11
<b>ОБЩО:</b>	<b>1 689</b>	<b>576</b>

Задълженията към доставчиците са текущи, със срок на плащане до 1 година.

## 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Блек Сий Проджект ООД		5
Роялс Табако ЕООД	396	
<b>ОБЩО:</b>	<b>396</b>	<b>5</b>

## 11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Местни данъци и такси	42	305
Данък върху добавената стойност	15	
Данък върху доходите на ФЛ	1	
<b>ОБЩО:</b>	<b>58</b>	<b>305</b>

До датата на изготвяне на финансовия отчет в дружеството са извършени данъчни ревизии и проверки, както следва:

- Данъчна ревизия по Закона за корпоративното подоходно облагане – до 31.12.2006 год.
- Данъчна ревизия по ЗДДС – до 30.09.2008 год.
- Данъчни проверки по ЗДДС – за периодите от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год., от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г. и от 01.05.2010 г. до 31.07.2010 г.

## 12. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Приходи от наеми	528	502
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	121	
<b>ОБЩО:</b>	<b>649</b>	<b>502</b>

## 13. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Застрахователни обезщетения	2	
Други приходи		11
Надоценка на инвестиционни имоти	63	662
<b>ОБЩО:</b>	<b>65</b>	<b>673</b>

## 14. ПРОМЕНИ В РАЗМЕРА НА РАЗХОДИТЕ ЗА ПОДОБРЕНИЯ НА ИМОТИ И НЕЗАВЪРШЕНО СТРОИТЕЛСТВО

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Направени разходи за строителство	- 50	591
<b>ОБЩО:</b>	<b>- 50</b>	<b>591</b>

**15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ**

	<b>31.12.2011</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2010</b> <b>BGN'000</b>
Материали по строителство и подобрения на инвестиционни имоти	5	219
Материали по поддръжка на инвестиционни имоти	8	2
<b>Общо</b>	<b>13</b>	<b>221</b>

**16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ**

	<b>31.12.2011</b> <b>BGN'000</b>	<b>31.12.2010</b> <b>BGN'000</b>
Разходи по строителство и подобрения на инвестиционни имоти	- 56	365
Рекламни услуги	4	3
Възнаграждения на обслужващо дружество	47	45
Възнаграждения на банка депозитар		1
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3	3
Оценки на имоти	5	1
Застраховки	16	17
Текущо поддържане на инвестиционни имоти	130	82
Правни и одиторски услуги	4	11
Други	62	25
<b>ОБЩО:</b>	<b>215</b>	<b>553</b>



**17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Разходи за текущи възнаграждения	41	39
Разходи за социално осигуряване	7	7
	<b>48</b>	<b>46</b>

**18. ДРУГИ РАЗХОДИ**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
Обезценка на инвестиционни имоти	2 007	9 189
Местни данъци и такси	84	122
Други разходи	2 303	63
<b>ОБЩО:</b>	<b>4 394</b>	<b>9 374</b>

**19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО**

	<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	<b>BGN'000</b>	<b>BGN'000</b>
<b>Финансови разходи:</b>		
Разходи за банкови такси и комисионни	15	11
Разходи за лихви по банкови кредити	623	388
<b>Финансови приходи (разходи), нетно:</b>	<b>- 638</b>	<b>-399</b>

**20. ОПОВЕСТЯВАНЕ НА СВЪРЗАНИТЕ ЛИЦА И СДЕЛКИТЕ С ТЯХ**

Свързаните лица с дружеството са:

- Веселин Стойчев Чипев – Изпълнителен директор
- Мариана Петрова Кьосева - председател на Съвета на директорите
- Жена Христова Атанасова – член на Съвета на директорите и заместник председател
- Роялс Табако ЕООД – дружество под общ контрол

През 2011 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

- Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 21  
Ключов управленски персонал;

## 21. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I. Корпоративна информация.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	30	28
Осигуровки	5	5
<b>Общо:</b>	<b>35</b>	<b>33</b>

Начислените възнаграждения на ключовия управленски персонал са по договори за управление.

## 22. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

22.1. Стойността на акция е изчислена по метода на нетната балансова стойност на активите.

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	18 848	23 632
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	0.90	1.13

## **23. ОЦЕНКА И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА**

В хода на обичайната си дейност Дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай, че не изпълни договореното задължение. Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

### **23.1. Валутен риск**

Дружеството не е изложено на значим валутен риск, тъй като неговите сделки се договарят основно в евро. Авансите, получавани и предоставяни в евро, не излагат дружеството на валутен риск на паричния поток.

### **23.2. Лихвен риск**

Дружеството ползва дългосрочен банков и е изложено на лихвен риск.

### **23.3. Ценови риск**

Дружеството е изложено на ценови риск, тъй като цените на недвижимите имоти и наемите на същите в условията на икономическа криза непрекъснато падат.

### **23.4. Кредитен риск**

Финансовите активи, които излагат Дружеството на кредитен риск са предимно предоставените аванси. Политиката на ръководството за минимизиране на този риск е проучване на контрагентите, ползване на услугите на такива с добра кредитна репутация и договаряне на по-ниски размери на аванси.

### **23.5. Ликвиден риск**

Ръководството на дружеството поддържа оптимално количество свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност за покриване на текущите задължения. Това се постига посредством системата на финансово планиране на плащанията от гледна точка на срочност и размери.

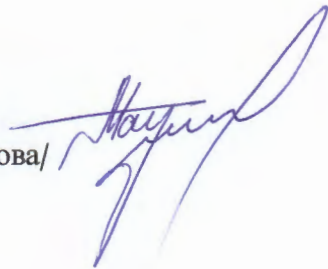
**СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА**

Не са настъпили събития след края на отчетния период, които да налагат допълнителни корекции и/или оповестявания във финансовия отчет на Дружеството за 2011 година.

Дата: 19.03.2012 г.

Съставител:

/Мария Паунова/



Изпълнителен директор:

/Веселин Чипев/

