

# **“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**ЗА**

**ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2009 ГОДИНА**

**Изготвен на 25.01.2010 г., гр. София**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

|  |            |
|--|------------|
| ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ .....  | 1 стр.     |
| ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ без натрупване.....  | 2 стр.     |
| БАЛАНС.....  | 3 стр.     |
| ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....   | 4 стр.     |
| ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....   | 5 стр.     |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ</b>   |            |
| I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....  | 6 стр.     |
| II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА<br>ДРУЖЕСТВОТО.....                        | 7-13 стр.  |
| III. БЕЛЕЖКИ   |            |
| 1. Имоти, машини и съоръжения.....   | 14 стр.    |
| 2. Разходи за амортизация.....   | 14 стр.    |
| 3. Материални запаси.....  | 15 стр.    |
| 4. Търговски вземания.....   | 15 стр.    |
| 5. Вземания от свързани лица.....  | 15-16 стр. |
| 6. Парични средства.....   | 16 стр.    |
| 7. Капитал и резерви.....  | 16-17 стр. |
| 8. Търговски и други текущи задължения.....  | 17 стр.    |
| 9. Задължения към свързани предприятия.....  | 17 стр.    |
| 10. Задължения за данъци.....  | 17 стр.    |
| 11. Приходи от основна дейност.....  | 18 стр.    |
| 12. Промени в размера на разходите за подобрения на имоти и<br>незавършено строителство..... | 18 стр.    |
| 13. Разходи за материали и консумативи.....  | 18 стр.    |
| 14. Разходи за външни услуги.....  | 19 стр.    |
| 15. Разходи за персонала.....  | 19 стр.    |
| 16. Други разходи.....   | 19 стр.    |
| 17. Финансови приходи / разходи.....   | 20 стр.    |
| 18. Разходи за оперативна дейност.....   | 20 стр.    |
| 19. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях.....                                    | 21 стр.    |
| 20. Ключов управленски персонал.....   | 21 стр.    |
| 21. Стойност и доход на акция.....   | 21-22 стр. |
| 22. Събития след датата на баланса.....  | 22 стр.    |
| 23. Списък на МСФО, приложими в България.....  | 23-24 стр. |

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината завършваща на 31.12.2009

в хиляди лева

|  | Приложения | 31.12.2009 г.<br>BGN'000 | 31.12.2008 г.<br>BGN'000 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| Приходи                                      | (11)       | 791                      | 1 419                    |
| Строителство, извършено по стопански начин   | (12)       | 1 324                    | 5 151                    |
| Преоценка на имоти, придобити с цел продажба |            |                          | 2 553                    |
| Отчетна стойност на продадените имоти        |            | -50                      | -368                     |
| Разходи за материали и консумативи           | (13)       | -540                     | -1 455                   |
| Разходи за външни услуги                     | (14)       | -992                     | -3 873                   |
| Разходи за персонала                         | (15)       | -41                      | -35                      |
| Разходи за амортизации                       | (2)        | -55                      | -47                      |
| Други разходи                                | (16)       | -12                      | -328                     |
| Финансови приходи/(разходи) нетно            | (17)       |                          | 84                       |
| <b>Печалба /(загуба) преди данъци</b>        |            | <b>425</b>               | <b>3 101</b>             |
| <b>Печалба/ (загуба) за периода</b>          |            | <b>425</b>               | <b>3 101</b>             |

### Отнасяща се към:

Притежателя на собствения капитал

|     |       |
|-----|-------|
| 425 | 3 101 |
|-----|-------|

Отчета за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в приложения (2) и от (11) до (17) на съответните страници.

дата: 25.01.2010 г.

Ръководител:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



**ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**

в хиляди лева

|  |            | 01.10.2009 -<br>31.12.2009 | 01.10.2008 -<br>31.12.2008 |
|--|------------|----------------------------|----------------------------|
|  | Приложения | BGN'000                    | BGN'000                    |
| Приходи                                      |            | 216                        | 46                         |
| Строителство, извършено по стопански начин   | (12)       | 421                        | 1 323                      |
| Преоценка на имоти, придобити с цел продажба |            |                            | 2 553                      |
| Отчетна стойност на продадените имоти        |            | -50                        |                            |
| Разходи за материали и консумативи           | (13)       | -123                       | -787                       |
| Разходи за външни услуги                     | (14)       | -343                       | -558                       |
| Разходи за персонала                         | (15)       | -10                        | -9                         |
| Разходи за амортизации                       | (2)        | -15                        | -12                        |
| Други разходи                                | (16)       |                            | -328                       |
| Финансови приходи/(разходи) нетно            | (17)       |                            | 55                         |
| <b>Печалба /(загуба) преди данъци</b>        |            | <b>96</b>                  | <b>2 283</b>               |
| <b>Печалба/ (загуба) за периода</b>          |            | <b>96</b>                  | <b>2 283</b>               |

**Отнасяща се към:**

|                                   |    |       |
|-----------------------------------|----|-------|
| Притежателя на собствения капитал | 96 | 2 283 |
|-----------------------------------|----|-------|

Отчета за доходите следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в приложения (2) и от (11) до (17) на съответните страници.

дата: 25.01.2010 г.

Ръководител:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



**Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ гр. София**

**БАЛАНС**

към 31 Декември 2009 година  
в хиляди лева

|  | Приложения | 31.12.2009 г.<br>BGN'000 | 31.12.2008 г.<br>BGN'000 |
|--|------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>АКТИВИ</b>                                      |            |                          |                          |
| <b>Нетекущи активи</b>                             |            |                          |                          |
| Имоти, машини и съоръжения                         | (1)        | 162                      | 111                      |
| <b>Сума на нетекущите активи</b>                   |            | <b>162</b>               | <b>111</b>               |
| <b>Текущи активи</b>                               |            |                          |                          |
| Имоти, придобити с цел продажба                    | (3)        | 30 777                   | 29 584                   |
| Търговски вземания                                 | (4)        | 1 049                    | 1 511                    |
| Вземания от свързани предприятия                   | (5)        | 2 917                    | 196                      |
| Парични средства                                   | (6)        | 14                       | 38                       |
| <b>Сума на текущите активи</b>                     |            | <b>34 757</b>            | <b>31 329</b>            |
| <b>ОБЩО АКТИВИ</b>                                 |            | <b>34 919</b>            | <b>31 440</b>            |
| <b>СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                   |            |                          |                          |
| <b>Собствен капитал</b>                            |            |                          |                          |
| Регистриран капитал                                |            | 20 930                   | 14 950                   |
| Резерви  |            | 2 991                    | 2 913                    |
| Неразпределена печалба/загуба/                     |            | 9 190                    | 9 544                    |
| <b>Общо собствен капитал</b>                       | (7)        | <b>33 111</b>            | <b>27 407</b>            |
| <b>Текущи пасиви</b>                               |            |                          |                          |
| Търговски и други задължения                       | (8, 10)    | 1 807                    | 303                      |
| Задължения към свързани предприятия                | (9)        |                          | 3 730                    |
| Задължения към персонала и осигурителни институции |            | 1                        |                          |
| <b>Сума на текущите пасиви</b>                     |            | <b>1 808</b>             | <b>4 033</b>             |
| <b>Сума на пасивите</b>                            |            | <b>1 808</b>             | <b>4 033</b>             |
| <b>ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ</b>                       |            | <b>34 919</b>            | <b>31 440</b>            |

Счетоводният баланс следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в приложения (1) и от (3) до (10) на съответните страници.

дата: 25.01.2010 г.

Ръководител:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ**  
за 2009 година  
в хиляди лева

|  | Приложения | Основен капитал<br>BGN'000 | Законови резерви<br>BGN'000 | Други резерви<br>BGN'000 | Преоценъчен резерв<br>BGN'000 | Неразпределена печалба/загуба<br>BGN'000 | Общо                        |
|--|------------|----------------------------|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------|
|  |            |                            |                             |                          |                               |  | собствен капитал<br>BGN'000 |
| <b>Салдо на 01.01.2008 г.</b>                  |            | 650                        | 1815                        | 488                      | 12547                         | 15 500                                   |                             |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди |            |                            | 610                         |                          | -6104                         | -5 494                                   |                             |
| Увеличение на капитала                         |            | 14300                      |                             |                          | 5494                          | 14 300                                   |                             |
| Печалба/(загуба) за периода                    |            |                            |                             |                          | 3101                          | 3 101                                    |                             |
| <b>Салдо на 31.12.2008 г.</b>                  |            | 14 950                     | 2 425                       | 488                      | 9 544                         | 27 407                                   |                             |
| <b>Салдо на 01.01.2009 г.</b>                  |            | 14 950                     | 2 425                       | 488                      | 9 544                         | 27 407                                   |                             |
| Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди |            |                            | 78                          |                          | -779                          | -701                                     |                             |
| Увеличение на капитала                         |            | 5980                       |                             |                          | 701                           | 779                                      |                             |
| Печалба/(загуба) за периода                    |            |                            |                             |                          | 425                           | 425                                      |                             |
| <b>Салдо на 31.12.2009 г.</b>                  | (7)        | 20 930                     | 2 503                       | 488                      | 9 190                         | 33 111                                   |                             |

Отчетът за промените в собствения капитал следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в приложение (7) на съответната страница.

Дата: 25.01.2010 г.

Ръководител:  
Стефан Палалезов

Съставил:  
Мария Паукова



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за 2009 година  
в хиляди лева

| Приложения   | 31.12.2009 г.<br>BGN'000 | 31.12.2008 г.<br>BGN'000 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>Парични потоци от оперативна дейност</b>                                |                          |                          |
| Постъпления от контрагенти   | 1 753                    | 2 407                    |
| Плащания на контрагенти  | (7 532)                  | (12 334)                 |
| Плащания на персонала и на социални осигуровки                             | ( 41)                    | ( 35)                    |
| Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност |                          | (5 410)                  |
| Други постъпления/(плащания), нетно  | ( 78)                    | ( 49)                    |
| <b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>                          | <b>(5 898)</b>           | <b>(15 421)</b>          |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                             |                          |                          |
| Плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване          | -106                     | -51                      |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>                       | <b>( 106)</b>            | <b>( 51)</b>             |
| <b>Парични потоци от финансова дейност</b>                                 |                          |                          |
| Постъпления от емитиране на акции  | 5 980                    | 14 300                   |
| <b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>                           | <b>5 980</b>             | <b>14 300</b>            |
| Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства                        | ( 24)                    | (1 172)                  |
| Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари                         | 38                       | 1 210                    |
| <b>Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември</b>              | <b>14</b>                | <b>38</b>                |

(6)

Отчетът за паричните потоци следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от годишния финансов отчет, представени в приложение (6) на съответната страница.

дата: 25.01.2010 г.

Ръководител:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



## **I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

Търговско дружество „Блек Сий Инвестмънт“ АДСИЦ, гр. София 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 гр.София, район Оборище, ул. Люлебургаз №2.

### **Собственост и управление**

Към 31.12.2009 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, и се притежава от:

- Стефан Пламенов Папалезов – 10 465 000 акции;
- Светослав Димитров Иванов – 10 465 000 акции.

Дружеството има едностепенна система на управление със Съвет на директорите от трима души с председател Стефан Пламенов Папалезов и членове: Румен Василев Петров и Светослав Димитров Иванов.

Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор на Дружеството Стефан Пламенов Папалезов и заместник председателя на Съвета на директорите Светослав Димитров Иванов, заедно и поотделно.

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

Към 31.12.2009 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 регистрацията 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 придобиване, продажба и подобрения на имоти, предназначени за продажба.



## II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

### Бази за изготвяне на финансовия отчет

Годишният финансов отчет е изготвен в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), в редакцията им към 1 януари 2006 година, утвърдени за прилагане в България, съгласно Закона за счетоводство (Закон за изменение и допълнение на Закона за счетоводство, обн. ДВ, бр.105/22.12.2006 г. в сила от 01.01.2007 г.). Списък на МСФО, МСС, КРМСФО и ПКР, утвърдени за прилагане в България и приложими към датата на баланса 31.12.2009 година е представен по-долу.

Дружеството организира и осъществява текущото счетоводно отчитане в съответствие с изискванията на българското законодателство – счетоводно, данъчно и търговско.

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с изискванията на принципите: действащо предприятие, текущо начисляване, предимство на съдържанието пред формата, предпазливост, съпоставимост на приходите и разходите, последователност на представянето.

Всяка съществена група от сходни статии е представена отделно във финансовия отчет. Не са компенсирани активи и пасиви, с изключение на изрично разрешените от МСС и както е пояснено, където е необходимо.

Всички данни за текущия и предходен период са представени в настоящия финансов отчет в хиляди лева.

### Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в този финансов отчет за една предходна година (период).

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.

### Функционална валута

Функционалната валута използвана за целите на счетоводното отчитане и представяне на информацията е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1,

а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - към еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

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 или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменния курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителния обменен курс на БНБ.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за доходите в момента на възникването им.

Еврото е използвано като мярка за определяне размера на част от доставките на Дружеството.

### **Приходи**

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.

### **Разходи**

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 доходите, 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.

### Имоти, машини и оборудване

Имотите, машините и оборудването (ДМА) са представени в счетоводния баланс 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:

|                                 | Амортизационна норма в % | Полезен живот в години |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------|
| 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 доходите. 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 остатъчния 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.

### **Материални запаси**

Материалните запаси с изключение на Имотите, придобити с цел продажба се отчитат по цена на придобиване. При потреблението им се прилага метода „конкретно определена цена“.

Имотите, придобити с цел продажба се отчитат по справедлива стойност в съответствие с изискванията на чл.19 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и при изписването им се прилага метода „конкретно определена цена“. Оценката им във връзка с представянето им във финансовия отчет се прави от лицензирани оценители на недвижими имоти. Разликите между справедливите им стойности и цените на придобиването им се представят в Отчета за доходите.

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 доходите.

#### **Разходи за подобрения на имоти, придобити с цел продажба и строителство**

Подобренията на имоти, придобити с цел продажба 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 имоти, предназначени за продажба същите се оценяват от лицензирани оценители по справедлива стойност, като резултатът от оценката се отчита в Отчета за доходите.

#### **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.

#### **Пари 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).

#### Задължения към доставчици 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.

#### Пенсионни и други задължения към персонала по социалното и трудово законодателство

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски.

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, (изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който персоналът е положил труд за тях или е изпълнил необходимите условия) се признават като разход в отчета за доходите за периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени изискванията за тяхното получаване, и като текущо задължение (след приспадане на всички платени вече суми и полагащи се удържки) в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

#### Дружествен 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 премиения резерв от емисия на акции и законовия резерв по Търговския закон.

**Данъци върху печалбата**

**Текущи данъци върху печалбата**

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

### III. БЕЛЕЖКИ

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

|  | Машини,<br>съоръжения и<br>оборудване | Транспортни<br>средства | Офис<br>обзавеждане | Други     | ОБЩО       |
|--|---------------------------------------|-------------------------|---------------------|-----------|------------|
| <b>Отчетна стойност</b>                          |                                       |                         |                     |           |            |
| Салдо на 01.01.2009 год.                         |                                       | 167                     | 7                   | 48        | <b>222</b> |
| Постъпили  | 91                                    | 12                      | 3                   |           | <b>106</b> |
| Излезли  |                                       |                         |                     |           |            |
| Салдо на 31.12.2009 год.                         | 91                                    | 179                     | 10                  | 48        | <b>328</b> |
| <b>Натрупана амортизация</b>                     |                                       |                         |                     |           |            |
| Салдо на 01.01.2009 год.                         |                                       | 103                     | 4                   | 4         | <b>111</b> |
| Начислена  | 2                                     | 44                      | 2                   | 7         | <b>55</b>  |
| Отписана   |                                       |                         |                     |           |            |
| Салдо на 31.12.2009 год.                         | 2                                     | 147                     | 6                   | 11        | <b>166</b> |
| <b>Балансова стойност на<br/>01.01.2009 год.</b> |                                       | <b>64</b>               | <b>3</b>            | <b>44</b> | <b>111</b> |
| <b>Балансова стойност на<br/>31.12.2009 год.</b> | <b>89</b>                             | <b>32</b>               | <b>4</b>            | <b>37</b> | <b>162</b> |

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

Към 31.12.2009 г. няма учредени тежести върху нетекучите материални активи на дружеството.

#### 2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

|                                 | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Машини, съоръжения и оборудване | 2                     |                       |
| Транспортни средства            | 44                    | 42                    |
| Офис обзавеждане                | 2                     | 2                     |
| Други                           | 7                     | 3                     |
| <b>ОБЩО:</b>                    | <b>55</b>             | <b>47</b>             |



### 3. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ

| ВИД МАТЕРИАЛЕН ЗАПАС  | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Имоти, придобити с цел продажба                             | 26 076                | 26 125                |
| Разходи за подобрения на имоти,<br>придобити с цел продажба | 4 701                 | 3 459                 |
| <b>ОБЩО:</b>  | <b>30 777</b>         | <b>29 584</b>         |

Имотите придобити с цел продажба включват земи и сгради; разходите за подобрения на имоти, придобити с цел продажба включват натрупани разходи за проектиране строително-монтажни работи и съоръжения на имот.

Имотите, придобити с цел продажба и разходите за подобрения са представени в баланса по справедливи стойности.

### 4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

|                                 | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Вземания по предоставени аванси | 978                   | 907                   |
| Вземания от клиенти             | 29                    | 29                    |
| Предплатени разходи             | 13                    | 11                    |
| Данъци за възстановяване        | 29                    | 564                   |
| <b>ОБЩО:</b>                    | <b>1 049</b>          | <b>1 511</b>          |

Вземанията към 31.12.2009 год. са текущи, с дата на възникване под една година.

Към 31.12.2009 год. ръководството на Дружеството счита, че няма основания за обезценка на вземания.

### 5. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

|                           | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Светослав Димитров Иванов | 196                   | 196                   |
| Инвестиционна компания АД | 2 721                 |                       |
| <b>ОБЩО:</b>              | <b>2 917</b>          | <b>196</b>            |

Вземанията представляват аванси, предоставени за придобиване на имоти с цел продажба.

## 6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

|                         | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Разплащателни сметки    | 10                    | 23                    |
| Парични средства в каса | 4                     | 15                    |
| <b>ОБЩО:</b>            | <b>14</b>             | <b>38</b>             |

Паричните средства са разпределени, както следва:

- в лева 13 хил.лв (31.12.2008 год. 36 хил.лв)
- във валута 1 хил.лв (31.12.2008 год. 2 хил.лв)

Притежаваните от дружеството валутни средства са в евро.

## 7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2009 година акционерният капитал е в размер на 20 930 хил. лв. лева, разпределен в 20 930 хил. обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност по 1 лев всяка една.

|                           | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Основен регистран капитал | 20 930                | 14 950                |
| Резерви                   | 2 991                 | 2 913                 |
| Неразпределени печалби    | 8 765                 | 6 443                 |
| Текущ финансов резултат   | 425                   | 3 101                 |
| <b>ОБЩО:</b>              | <b>33 111</b>         | <b>27 407</b>         |

Резервите на дружеството са формирани от премиен резерв в размер на 488 хил. лв и законови резерви в размер на 2 503 хил. лв. Премийният резерв е формиран като разлика между емисионната и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ.

Законовите резерви са формирани от печалбата на дружеството за 2006 год., 2007 год. и 2008 год. в съответствие с изискванията на Търговския закон.

Финансовият резултат към 31.12.2009 година е печалба в размер на 425 хил.лв.  
Резултатът за четвъртото тримесечие е печалба в размер на 96 хил. лв.

#### 8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

|                                   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Задължения към доставчици         | 293                   | 275                   |
| Получени аванси от клиенти        | 808                   |                       |
| Задължения за дивиденди           | 666                   |                       |
| Задължения към застрахователи     | 11                    | 9                     |
| Задължения по депозити от клиенти | 29                    | 19                    |
| <b>ОБЩО:</b>                      | <b>1 807</b>          | <b>303</b>            |

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

#### 9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

|                           | 30.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Инвестиционна компания АД |                       | 3 730                 |
| <b>ОБЩО:</b>              |                       | <b>3 730</b>          |

#### 10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

Към 31.12.2009 г. Дружеството няма задължения за данъци.

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.

## 11. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

|                     | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------|-----------------------|-----------------------|
| Приходи от продажби | 61                    | 1 369                 |
| Приходи от наеми    | 727                   | 46                    |
| Други приходи       | 3                     | 4                     |
| <b>ОБЩО:</b>        | <b>791</b>            | <b>1 419</b>          |

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

|                                   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Направени разходи за строителство | 1 324                 | 5 151                 |
| <b>ОБЩО:</b>                      | <b>1 324</b>          | <b>5 151</b>          |

## 13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

|                                 | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Строителни материали            | 537                   | 1 453                 |
| Материали по поддръжка на обект | 3                     | 2                     |
| <b>Общо</b>                     | <b>540</b>            | <b>1 455</b>          |

## 14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

|   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Разходи за подобрения на имоти,<br>придобити с цел продажба | 789                   | 3 703                 |
| Рекламни услуги   | 16                    | 50                    |
| Възнаграждения на обслужващо дружество                      | 41                    | 36                    |
| Възнаграждения на банка депозитар                           | 2                     | 2                     |
| Такси към КФН, ЦД, БФБ                                      | 20                    | 2                     |
| Оценки на имоти   | 14                    | 3                     |
| Застраховки   | 18                    | 14                    |
| Други   | 36                    | 43                    |
| Разходи по поддръжка на обект                               | 56                    | 20                    |
| <b>ОБЩО:</b>  | <b>992</b>            | <b>3 873</b>          |

## 15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

|                                  | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Разходи за текущи възнаграждения | 33                    | 29                    |
| Разходи за социално осигуряване  | 8                     | 6                     |
|                                  | <b>41</b>             | <b>35</b>             |

## 16. ДРУГИ РАЗХОДИ

|   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Обезценки на имоти, придобити с цел<br>продажба |                       | 138                   |
| Местни данъци и такси                           | 11                    | 37                    |
| Други разходи                                   | 1                     | 153                   |
| <b>ОБЩО:</b>                                    | <b>12</b>             | <b>328</b>            |

## 17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

|  | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Финансови приходи:</b>                              |                       |                       |
| Приходи от лихви                                       |                       | 86                    |
| <b>Общо:</b>   |                       |                       |
| <b>Финансови разходи:</b>                              |                       |                       |
| Разходи за банкови такси и комисионни                  |                       | - 2                   |
| Отрицателни разлики от промяна на<br>валутните курсове |                       |                       |
| <b>Общо:</b>   |                       | - 2                   |
| <b>Финансови приходи (разходи), нетно:</b>             |                       | 84                    |

## 18. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ

## 18.1 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

- Съгласно чл.50 от Устава на дружеството максималния размер на средствата за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в размер на 70 хил. лв.
- Изразходвани средства за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, включително разходите за социални осигуровки 33 хил. лв.
- Разлика 37 хил. лв.

## 18.2 Разходи за управление на дружеството

- Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният размер на разходите по управление и обслужване е в размер на 2 444 хил. лв.
- Отчетени разходи за управление и обслужване 234 хил. лв.
- Разлика 2 210 хил. лв.

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

Свързаните лица с дружеството са:

- Стефан Пламенов Папалезов - председател на Съвета на директорите и Изпълнителен директор
- Светослав Димитров Иванов – член на Съвета на директорите и заместник председател
- Румен Василев Петров – член на Съвета на директорите
- Инвестиционна компания АД – дружество под общ контрол

През четвъртото тримесечие на 2009 годината дружеството няма сделки със свързани лица.

**20. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ**

Ключовият управленски персонал е оповестен в т. I Информация за дружеството.

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

|                                     | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Заплати и други краткосрочни доходи | 28                    | 22                    |
| Осигуровки                          | 5                     | 4                     |
| <b>Общо:</b>                        | <b>33</b>             | <b>26</b>             |

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

**21. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ**

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

|  | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Нетна балансова стойност – хил. лева     | 33 111                | 27 407                |
| Обикновени акции в обръщение – хил. брой | 20 930                | 14 950                |
| Стойност на акция - лева                 | 1,58                  | 1,83                  |

**21.2. Печалбата за разпределение е определена в съответствие с изискванията на чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел**

| Показател   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Счетоводна печалба  |                       | 3 101                 |
| Увеличение с разходите от последващи оценки на имотите, придобити с цел продажба  |                       | 138                   |
| Намаление с приходите от последващи оценки на имотите, придобити с цел продажба   |                       | -2 553                |
| Намаление с печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти, придобити с цел продажба   |                       | - 1 000               |
| Увеличение с разликата между продажна и историческа цена на имотите, придобити с цел продажба, чиято собственост е прехвърлена през 2009 година |                       | 1 094                 |
| Печалба за разпределение  |                       | 780                   |

**21.3. Доходът на акция е изчислен в съответствие с изискванията на Параграф 10 от МСС 33**

|   | 31.12.2009<br>BGN'000 | 31.12.2008<br>BGN'000 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Печалба за разпределение – хил. лева  | 425                   | 780                   |
| Среднопретеглен брой на акциите за периода от 01.01.2009 г. до 31.12.2009 г. - брой | 17 948 191            | 10 808 470            |
| Доход на акция - лева   | 0,02                  | 0,07                  |

## 22. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

След датата на съставяне на Междинния финансов отчет не са настъпили събития, които да изискват неговото преизчисляване или допълнително оповестяване.

Дата: 25.01.2010 г.

Съставител:  
/Мария Паунова/



Изпълнителен директор:  
/Стефан Папалезов/



### Списък на МСФО, приложими в България

- МСФО 1 - Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансова отчетност
- МСФО 2 - Плащане на базата на акции
- МСФО 3 - Бизнес комбинации
- МСФО 4 - Застрахователни договори
- МСФО 5 - Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности
- МСФО 6 - Проучване и оценка на минерални ресурси
- МСФО 7 - Финансови инструменти
- МСС 1 - Представяне на финансови отчети
- МСС 2 - Материални запаси
- МСС 7 - Отчети за паричните потоци
- МСС 8 - Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки
- МСС 10 - Събития след датата на баланса
- МСС 11 - Договори за строителство
- МСС 12 - Данъци върху дохода
- МСС 14 - Отчитане по сегменти
- МСС 16 - Имоти, машини, съоръжения и оборудване
- МСС 17 - Лизинг
- МСС 18 - Приходи
- МСС 19 - Доходи на наети лица
- МСС 20 - Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ
- МСС 21 - Ефекти от промените в обменните курсове
- МСС 23 - Разходи по заеми
- МСС 24 - Оповестяване на свързани лица
- МСС 26 - Счетоводство и отчитане на планове за пенсионни доходи
- МСС 27 - Консолидирани и индивидуални финансови отчети
- МСС 28 - Инвестиции в асоциирани предприятия
- МСС 29 - Финансово отчитане при свъхинфлационни икономики
- МСС 30 - Оповестяване във финансовите отчети на банки и сходни финансови институции
- МСС 31 - Дялове в съвместни предприятия
- МСС 32 - Финансови инструменти: оповестяване и представяне
- МСС 33 - Доходи на акция
- МСС 34 - Междинно финансово отчитане
- МСС 36 - Обезценка на активи
- МСС 37 - Провизии, условни пасиви и условни активи
- МСС 38 - Нематериални активи
- МСС 39 - Финансови инструменти: признаване и оценяване
- МСС 40 - Инвестиционни имоти
- МСС 41 - Земеделие
- КРМСФО 1 - Промени в съществуващите задължения за извеждане от експлоатация, възстановяване и сходните с тях задължения
- КРМСФО 2 - Дялове на членове в кооперации и сходни инструменти
- КРМСФО 4 - Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг
- КРМСФО 5 - Права на участие във фондове за извеждане от експлоатация и възстановяване на околната среда
- КРМСФО 6 - Задължения, възникващи от участие в специфичен пазар-отпадъчно електричество и електронно оборудване
- КРМСФО 7 - Прилагане на подхода за преизчисление на финансовите отчети, съгласно МСС 29 финансово отчитане при свъхинфлационни икономики

- КРМСФО 8 – Обхват на МСФО 2
- КРМСФО 9 – Преоценяване на внедрени деривативи
- КРМСФО 10 – Междинно финансово отчитане и обезценка
- КРМСФО 11 МСФО 2: Групови сделки и сделки по обратно изкупуване на акции
- ПКР 7 - Въвеждане на еврото
- ПКР 10 - Правителствена помощ – без специална връзка с оперативната дейност
- ПКР 12 - Консолидация – предприятия със специално предназначение
- ПКР 13 - Съвместно контролирани предприятия – непарични вноски от контролиращите съдружници
- ПКР 15 - Оперативен лизинг – стимули
- ПКР 21 - Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи
- ПКР 25 - Данъци върху дохода – промени в данъчния статус на едно предприятие или неговите акционери
- ПКР 27 - Оценка съдържанието на операции, включващи правната форма на лизинг
- ПКР 29 - Оповестяване – споразумения на концесионна услуга
- ПКР 31 - Приход – бартерни сделки, включващи рекламни услуги
- ПКР 32 - Нематериални активи – разходи за интернет страници

#### Промени в Стандарти и разяснения.

- МСФО 8 Оперативни сегменти (в сила от 1 януари 2009). Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на дружеството, които ръководството наблюдава при вземане на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти, за които е налична самостоятелна финансова информация, която се преглежда периодично от лице с ръководни функции при вземане на оперативни решения, при преценка как да се разпределят ресурсите и при оценка на представянето). Дружеството счита, че МСФО 8 не се отнася за операциите му.
- МСС 23 - Разходи по заеми (в сила от 1 януари 2009). Стандартът изисква капитализиране на разходите по заеми, свързани с активи. Дружеството счита, че промените в МСС 23 няма да окажат ефекти върху финансовите му отчети.
- КРМСФО 12 Споразумение за концесионна услуга (в сила от 1 януари 2008). Разяснението представя изискване към дружествата от частния сектор относно някои оповестявания и въпроси свързани с оценки, които възникват в счетоводството на публично-частните концесионни споразумения. Дружеството счита, че КРМСФО 12 не се отнася за операциите му, тъй като не е сключвало договори за концесия.