

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА

2009 ГОДИНА

Изготвен на 22.02.2010 г., гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД.....	1 стр.
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ.....	2 стр.
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	3 стр.
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ.....	4 стр.
ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	
I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.....	5 стр.
II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО.....	6-13 стр.
III. БЕЛЕЖКИ	
1. Имоти, машини и съоръжения.....	14 стр.
2. Разходи за амортизация.....	15 стр.
3. Инвестиционни имоти.....	15 стр.
4. Търговски вземания.....	16 стр.
5. Вземания от свързани лица.....	16 стр.
6. Парични средства.....	16-17 стр.
7. Капитал и резерви.....	17 стр.
8. Търговски и други текущи задължения.....	18 стр.
9. Задължения към свързани предприятия.....	18 стр.
10. Задължения за данъци.....	18 стр.
11. Приходи от основна дейност.....	19 стр.
12. Промени в размера на разходите за подобрения на имоти и незавършено строителство.....	19 стр.
13. Разходи за материали и консумативи.....	19 стр.
14. Разходи за външни услуги.....	20 стр.
15. Разходи за персонала.....	20 стр.
16. Други разходи.....	20 стр.
17. Финансови приходи / разходи.....	21 стр.
18. Разходи за оперативна дейност.....	21 стр.
19. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях.....	22 стр.
20. Ключов управленски персонал.....	22 стр.
21. Стойност и доход на акция.....	23 стр.
22. Възнаграждения за одиторски услуги.....	24 стр.
23. Събития след датата на баланса.....	24 стр.
24. Списък на МСФО, приложими в България.....	25-26 стр.

Отчет за всеобхватния доход

за годината, завършваща на **31.12.2009**

в хиляди лева

	Приложения	31.12.2009 г. BGN'000	31.12.2008 г. BGN'000
Приходи	(11)	791	1 419
Строителство, извършено по стопански начин	(12)	1 969	5 151
Преоценка на имоти, придобити с цел продажба		73	2 553
Отчетна стойност на продадените имоти		-50	-368
Разходи за материали и консумативи	(13)	-540	-1 455
Разходи за външни услуги	(14)	-1 657	-3 873
Разходи за персонала	(15)	-41	-35
Разходи за амортизации	(2)	-55	-47
Други разходи	(16)	-26	-328
Финансови приходи/(разходи) нетно	(17)		84
Печалба /(загуба) преди данъци		464	3 101
Печалба/ (загуба) за периода		464	3 101
Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)		0.02	0.21
Отнасяща се към:			
Притежателя на собствения капитал		464	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: 22.02.2010 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



Забележка: Ангелина
12 март 2010 г.



Отчет за финансовото състояние
към 31 Декември 2009 година
в хиляди лева

	Приложения	31.12.2009 г. BGN'000	31.12.2008 г. BGN'000
АКТИВИ			
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	(1)	162	111
Инвестиционни имоти	(3)	31 481	29 584
Сума на нетекущите активи		31 643	29 695
Текущи активи			
Търговски и други вземания	(4)	826	1 511
Вземания от свързани предприятия	(5)	2 387	196
Парични средства	(6)	13	38
Сума на текущите активи		3 226	1 745
ОБЩО АКТИВИ		34 869	31 440
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		20 930	14 950
Резерви		2 991	2 913
Неразпределена печалба (загуба)		9 229	9 544
Общо собствен капитал	(7)	33 150	27 407
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	(8, 10)	1 044	303
Задължения към свързани предприятия	(9)	674	3 730
Задължения към персонала и осигурителни институции		1	
Сума на текущите пасиви		1 719	4 033
Сума на пасивите		1 719	4 033
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		34 869	31 440

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: 22.02.2010 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



Забележка: Аванс
12 март 2010 г.
0056 Ангелина
Атанасова
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за 2009 година

в хиляди лева

Приложения	Основен капитал BGN'000	Законови резерви BGN'000	Други резерви BGN'000	Неразпределена печалба/загуба BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 01.01.2008 г.	650	1 815	488	12 547	15 500
Разпределение на печалбата		610		-6 104	-5 494
в т.ч. за дивиденди				5 494	
Увеличение на капитала	14 300				14 300
Печалба/(загуба) за периода	14 950	2 425	488	3 101	3 101
Салдо на 31.12.2008 г.	14 950	2 425	488	9 544	27 407
Салдо на 01.01.2009 г.	14 950	2 425	488	9 544	27 407
Разпределение на печалбата		78		-779	-701
в т.ч. за дивиденди	5 980			701	5 980
Увеличение на капитала				464	464
Печалба/(загуба) за периода	20 930	2 503	488	9 229	33 150
Салдо на 31.12.2009 г.	20 930	2 503	488	9 229	33 150

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: 22.02.2010 г.

Изпълнителен директор:

Съставил: Мария Паунова



Стефан Папанезов



Забележително:
12 март 2010 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за 2009 година
в хиляди лева

Приложения	31.12.2009 г. BGN'000	31.12.2008 г. BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	1 754	2 407
Плащания на контрагенти	(7 534)	(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)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(5 899)	(15 421)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-106	-51
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(106)	(51)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции	5 980	14 300
Нетни парични потоци от финансова дейност	5 980	14 300
Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства	(25)	(1 172)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	38	1 210
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември	13	38

(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: 22.02.2010 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



Завършен: Анастасия
12 март 2010 г.



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 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 зетите 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 придобиване, продажба и подобрения на инвестиционни имоти.

II. ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

1. 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 2009 година, утвърдени за прилагане в България, съгласно Закона за счетоводство (Закон за изменение и допълнение на Закона за счетоводство, обн. ДВ, бр бр.106/12.12.2008 г. в сила от 01.01.2009 г.). Списък на МСФО, МСС, КРМСФО и ПКР, утвърдени за прилагане в България и приложими към датата на отчета за финансово състояние 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.

2. 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.

3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки

Приложението на МСС изисква от ръководството на Дружеството да направи някои счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки при изготвяне на годишния финансов отчет и при определяне стойността на някои от активите, пасивите, приходите, разходите и условните активи и пасиви. Всички те са извършени на основата на най-добрата преценка, която е направена от ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет. Действителните резултати биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

4. 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 всеобхватния доход в момента на възникването им.

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

5. 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.

5.1. Валутен риск

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

5.2. Лихвен риск

Дружеството не ползва банкови и други заеми и не е изложено на директен лихвен риск.

5.3. 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.

5.4. 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.

5.6. 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.

6. Дефиниция и оценка на елементите на Отчета за финансовото състояние

6.1 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 третираат 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 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 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.

6.2. 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 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 всеобхватния доход.

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.

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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).

6.6. 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.

7. 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.

8. 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 изпълнят. 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.

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

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

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

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

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	2	
Транспортни средства	44	42
Офис обзавеждане	2	2
Други	7	3
ОБЩО:	55	47

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Инвестиционни имоти	26 486	26 125
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	4 995	3 459
ОБЩО:	31 481	29 584

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.

Във връзка с променените икономически условия и спадът на пазара на недвижимите имоти, ръководството на Дружество се преориентира към дългосрочна експлоатация на част от имотите, чрез предоставянето им под наем и изчакване на по - благоприятни условия за продажба, поради което е направено рекласифициране на инвестиционните имоти от текущи в нетекущи.

4. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Вземания по предоставени аванси	774	907
Вземания от клиенти	10	29
Предплатени разходи	13	11
Данъци за възстановяване	29	564
ОБЩО:	826	1 511

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 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Светослав Димитров Иванов	196	196
Инвестиционна компания АД	2 172	
Блек Сий Проджект ООД	19	
ОБЩО:	2 387	196

Вземанията представляват аванси, предоставени за придобиване на инвестиционни имоти, както и вземания по договори за наем на инвестиционни имоти.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Разплащателни сметки	10	23
Парични средства в каса	3	15
ОБЩО:	13	38

Паричните средства са разпределени, както следва:

- в лева 12 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. 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	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	14 950
Резерви	2 991	2 913
Неразпределени печалби	8 765	6 443
Текущ финансов резултат	464	3 101
ОБЩО:	33 150	27 407

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 първоначалното увеличение на капитала на Блек Сий Инвестмънт АД СИЦ.

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 464 хил.лв.

8. ТЪРГОВСКИ И ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Задължения към доставчици	196	275
Получени аванси от клиенти	808	
Задължения към застрахователи	11	9
Задължения по депозити от клиенти	29	19
ОБЩО:	1044	303

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

9. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	30.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Инвестиционна компания АД		3 730
Блек Сий Проджект ООД	8	
Задължения за дивиденди	666	
ОБЩО:	674	3 730

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.
- Данъчни проверки по ЗДДС – от 01.10.2008 год. до 31.05.2009 год.

11. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби	61	1 369
Приходи от наеми	727	46
Други приходи	3	4
ОБЩО:	791	1 419

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

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Направени разходи за строителство	1 969	5 151
ОБЩО:	1 969	5 151

13. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Строителни материали	537	1 453
Материали по поддръжка на обект	3	2
Общо	540	1 455

14. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Разходи за подобрения на имоти, придобити с цел продажба	1 440	3 703
Рекламни услуги	16	50
Възнаграждения на обслужващо дружество	41	36
Възнаграждения на банка депозитар	2	2
Такси към КФН, ЦД, БФБ	18	2
Оценки на имоти	14	3
Застраховки	18	14
Други	22	43
Разходи по поддръжка на обект	63	20
Правни и одиторски услуги	23	
ОБЩО:	1 657	3 873

15. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	33	29
Разходи за социално осигуряване	8	6
	41	35

16. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти	14	138
Местни данъци и такси	11	37
Други разходи	1	153
ОБЩО:	26	328

17. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
Финансови приходи:		
Приходи от лихви		86
Общо:		
Финансови разходи:		
Разходи за банкови такси и комисионни		- 2
Отрицателни разлики от промяна на валутните курсове		
Общо:		- 2
Финансови приходи (разходи), нетно:		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 2 441 хил. лв
- Отчетени разходи за управление и обслужване 263 хил. лв.
- Разлика 2 178 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
- Блек Сий Проджект ООД – дружество под общ контрол

През 2009 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

- Изплатени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 20 Ключов управленски персонал;
- Изплатени възнаграждения на обслужващото дружество - Блек Сий Проджект ООД – 41 хил. лв.

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	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	28	22
Осигуровки	5	4
Общо:	33	26

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	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	33 150	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	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Счетоводна печалба	464	3 101
Увеличение с разходите от последващи оценки на имотите, придобити с цел продажба	14	138
Намаление с приходите от последващи оценки на имотите, придобити с цел продажба	73	-2 553
Намаление с печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху имоти, придобити с цел продажба	11	- 1 000
Увеличение с разликата между продажна и историческа цена на имотите, придобити с цел продажба, чиято собственост е прехвърлена през 2009 година	50	1 094
Печалба за разпределение	444	780

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

	31.12.2009	31.12.2008
	BGN'000	BGN'000
Печалба за разпределение – хил. лева	464	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	0,03	0,07

22. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ ЗА ОДИТОРСКИ УСЛУГИ

През 2009 година са начислени и изплатени средства, съгласно сключени договори с регистрирани одитори за независим финансов одит на финансовите отчети на Дружеството.

23. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА БАЛАНСА

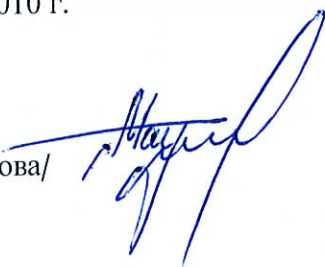
След датата на съставяне на Годишния финансов отчет не са настъпили събития, които да изискват неговото преизчисляване или допълнително оповестяване.

Настоящият Финансов отчет е приет от Съвета на директорите на23.02. 2010 година.

Дата: 22.02.2010 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

Променни 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.