

“Блек Сий Инвестмънт” АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА

2010 ГОДИНА

Изготвен на 18.02.2011 г., гр. София

СЪДЪРЖАНИЕ:

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

24. Преизчисляване на съпоставима информация.....	25 стр.
25. Оценка и управление на риска.....	25-26 стр.
26. Събития след датата на баланса.....	27 стр.

Блек Сий Инвестмънт АДСИЦ гр. София

**Отчет за всеобхватния доход
за периода 01.01.2010 - 31.12.2010 година
в хиляди лева**

		01.01.2010 - 31.12.2010	01.01.2009 - 31.12.2009
	Приложения	BGN'000	BGN'000 презчислен
Приходи от основна дейност	(12)	502	788
Други приходи	(13)	673	76
Строителство, извършено по стопански начин	(14)	591	1 969
Отчетна стойност на продадените активи		-1	-50
Разходи за материали и консумативи	(15)	-221	-540
Разходи за външни услуги	(16)	-553	-1 659
Разходи за персонала	(17)	-46	-41
Разходи за амортизации	(2)	-40	-55
Други разходи	(18)	-9 374	-161
Финансови приходи/(разходи) нетно	(19)	-399	
Печалба /(загуба) преди данъци		-8 868	327
Печалба/ (загуба) за периода		-8 868	327
Нетна печалба (загуба) на акция (лв.)		-0,42	0,02
Отнасяща се към:			
Притежателя на собствения капитал		-8 868	327

Отчета за всеобхватния доход следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от междинния финансов отчет, представени в приложения (2) и от (12) до (19) на съответните страници.

дата: 18.02.2011 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Папалезов

Съставил:

Мария Паунова



Заведен съгл. доклад
21 март. 2011г.



Отчет за финансовото състояние
към 31 Декември 2010 година
в хиляди лева

	Приложения	31.12.2010 г. BGN'000	31.12.2009 г. BGN'000 преизчислен
АКТИВИ			
<i>Нетекущи активи</i>			
Имоти, машини и съоръжения	(1)	129	162
Инвестиционни имоти	(3)	23 546	31 481
Сума на нетекущите активи		23 675	31 643
<i>Текущи активи</i>			
Търговски и други вземания	(4)	106	826
Вземания от свързани предприятия	(5)	10 591	2 387
Парични средства	(6)	46	13
Сума на текущите активи		10 743	3 226
ОБЩО АКТИВИ		34 418	34 869
СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
<i>Собствен капитал</i>			
Основен акционерен капитал		20 930	20 930
Резерви		3 035	2 991
Неразпределена печалба (загуба)		-333	8 979
Общо собствен капитал	(7)	23 632	32 900
<i>Нетекущи пасиви</i>			
Нетекущи банкови заеми	(8)	9 897	
Сума на нетекущите пасиви		9 897	0
<i>Текущи пасиви</i>			
Търговски и други задължения	(9)	576	1 046
Задължения към свързани предприятия	(10)	5	674
Задължения за данъци	(11)	305	248
Задължения към персонала и осигурителни институции		3	1
Сума на текущите пасиви		889	1 969
Сума на пасивите		10 786	1 969
ОБЩО КАПИТАЛ И ПАСИВИ		34 418	34 869

Отчета за финансовото състояние следва да се разглежда заедно с бележките към него, представляващи неразделна част от междинния финансов отчет, представени в приложения (1) и от (3) до (11) на съответните страници.

дата: 18.02.2011 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Панагелов

Съставил:

Мария Паунова



Завършен от: Ангелина
21 март 2011 г.



Блек Сий Инвестмънт АД СИЦ гр. София

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕННИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

за периода 01.01.2010 - 31.12.2010 година

в хиляди лева

	Приложен	Основен капитал BGN'000	Други резерви BGN'000	Неразпределена печалба/загуба BGN'000	Общо собствен капитал BGN'000
Салдо на 01.01.2009 г.	14 950	2 913	9 544	27 407	
Корекция от грешки			-113	-113	
Преизчислено салдо на 01.01.2009 г.	14 950	2 913	9 431	27 294	
Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди		78	-779	-701	
Увеличение на капитала	5 980		701	5 980	
Печалба/(загуба) за периода	20 930	2 991	327	32 900	
Салдо на 31.12.2009 г.	20 930	2 991	8 979	32 900	
Разпределение на печалбата в т.ч. за дивиденди		44	-444	-400	
Печалба/(загуба) за периода	20 930	3 035	-8 868	-8 868	
Салдо на 31.12.2010 г.	(7)	3 035	-333	23 632	

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

дата: 18.02.2011 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Панапалезов

Заведен от: Димитър
21 март 2011 год.

Съставил:
Мария Паунова



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за периода 01.01.2010 - 31.12.2010 година

в хиляди лева

Приложения	01.01.2010 - 31.12.2010 BGN'000	01.01.2009 - 31.12.2009 BGN'000
Парични потоци от оперативна дейност		
Постъпления от контрагенти	2 934	1 754
Плащания на контрагенти	(11 125)	(7 534)
Плащания на персонала и на социални осигуровки	(43)	(41)
Получени / Платени лихви, такси и дивиденди, свързани с оперативна дейност	(1 072)	
Други постъпления/(плащания), нетно	(167)	(78)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(9 473)	(5 899)
Парични потоци от инвестиционна дейност		
Плащания за придобиване на имоти, машини, съоръжения и оборудване	-8	-106
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(8)	(106)
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на акции		5 980
Получени нетекущи банкови заеми	9 902	
Изплатени лихви по заеми	(388)	
Нетни парични потоци от финансова дейност	9 514	5 980
Нетно увеличение /(намаление) на паричните средства	33	(25)
Парични средства и парични еквиваленти на 1 януари	13	38
Парични средства и парични еквиваленти към 31 декември (6)	46	13

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

дата: 18.02.2011 г.

Изпълнителен директор:

Стефан Панапезов

Съставил:

Мария Паунова



Завършен отчет. Доказан
21. март 2011г.



I. КОРПОРАТИВНА ИНФОРМАЦИЯ

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 Лозенец, ул. Вискяр планина № 2.

Собственост и управление

Към 31.12.2010 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 31.12.2010 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 придобиване, продажба 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).

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. 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 сключило дългосрочен инвестиционен договор за кредити, 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 привръщат 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 третира 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 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 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.

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, с изключение на следните нови и изменени МСФО и Разяснения на Комитета за разяснения по Международните стандарти за финансово отчитане (КРМСФО), действащи към 1 януари 2010 год.

- МСФО 2 Плащания на базата на акции: Групови сделки за плащане на базата на акции, уреждани с парични средства, действащ от 1 януари 2010 год;
- МСФО 3 Бизнескомбинации (преработен), в сила от 1 юли 2009 год.
- МСС 28 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен), в сила от 1 юли 2009 год., включително произтичащите изменения в МСФО 2, МСФО 5, МСФО 7, МСС 7, МСС 21, МСС 28, МСС 31 и МСС 39.
- МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджиращи обекти, действащ от 1 юли 2009 год.
- КРМСФО 17 Разпределение на немонетарни активи на собствениците, действащ от 1 юли 2009 год.
- Подобрения в МСФО (май 2008 год. и април 2009 год.)

Приложението на тези стандарти или разяснения е следното:

МСФО 2 Плащания на базата на акции (преработен)

През текущия и предходен период в Дружеството не са извършвани парични плащания на групови сделки на базата на акции. Изменението в стандарта няма ефект върху финансовото състояние на Дружеството.

МСФО 3 Бизнескомбинации (преработен)

През текущия и предходен период Дружеството не е извършвало бизнескомбинации. Изменението на стандарта би имало ефект при извършване на бъдещи бизнескомбинации.

МСС 28 Консолидирани и индивидуални финансови отчети (изменен)

Дружеството не отчита инвестиции в дъщерни дружества и измененията в стандарта не оказват влияние върху финансовия му отчет.

МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване – допустими хеджиращи обекти

Дружеството не е страна в хеджиращи обекти, определени от изменето на стандарта, поради което, то няма ефект върху финансовото му състояние.

КРМСФО 17 Разпределение на немонетарни активи на собствениците

През текущия и предходен период не са постигнати договорености за разпределяне на немонетарни активи на собствениците, под формата на разпределение на резерви или на дивиденди, поради което КРМСФО 17 няма финансов ефект върху финансовия отчет на Дружеството.

Подобрения в МСФО

През май 2008 год. и април 2009 год. СМСС публикува изменения в следните стандарти, които нямат отражения върху възприетите счетоводни политики, финансовото състояние и финансовите резултати от дейността на Дружеството:

МСФО 5 Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности

МСФО 8 Оперативни сегменти

МСС 1 Представяне на финансовите отчети

МСС 7 Отчет за паричните потоци

МСС 17 Лизинги

МСС 34 Междинно финансово отчитане

МСС 36 Обезценка на активи

МСС 38 Нематериални активи

КРМСФО 9 Преоценка на внедрени деривативи

КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност

7. Публикувани стандарти, които все още не са влезли в сила

Дружеството ще приложи следните стандарти, които са публикувани, но все още не са действащи от датите на тяхното влизане в сила:

МСС 12 Доходи върху данъци (изменение) – в сила на и след 1 юли 2011 год.

МСС 24 Оповестяване на свързани лица (изменение) – в сила на и след 1 януари 2011 год.

МСС 32 Финансови инструменти: представяне – класификация на емисиите на права (изменение) – в сила на и след 1 февруари 2010 год.

МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване (изменения) – в сила на и след 1 юли 2011 год.

МСФО 9 Финансови инструменти: класификация и оценка - в сила на и след 1 януари 2013 год.

КРМСФО 14 Предплащане на минимално изискване за финансиране (изменение) – в сила на и след 1 януари 2011 год.

КРМСФО 19 Погасяване на финансови пасиви с капиталови инструменти – в сила на и след 1 юли 2010 год.

III. БЕЛЕЖКИ

1. ИМОТИ, МАШИНИ И ОБОРУДВАНЕ /СЪОРЪЖЕНИЯ/

	Машини, съоръжения и оборудване	Транспортни средства	Офис обзавеждане	Други	ОБЩО
Отчетна стойност					
Салдо на 01.01.2010 год.	91	179	10	48	328
Постъпили			8		8
Излезли		(24)			(24)
Салдо на 31.12.2010 год.	91	155	18	48	312
Натрупана амортизация					
Салдо на 01.01.2010 год.	2	147	6	11	166
Начислена	4	24	5	7	40
Отписана		(23)			(23)
Салдо на 31.12.2010 год.	6	148	11	18	183
Балансова стойност на 01.01.2010 год.	89	32	4	37	162
Балансова стойност на 31.12.2010 год.	85	7	7	30	129

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

Към 31.12.2010 г. няма учредени тежести върху нетекущите материални активи на дружеството.

2. РАЗХОДИ ЗА АМОРТИЗАЦИЯ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Машини, съоръжения и оборудване	4	2
Транспортни средства	24	44
Офис обзавеждане	5	2
Други	7	7
ОБЩО:	40	55

3. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Инвестиционни имоти	19 202	26 486
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	4 344	4 995
ОБЩО:	23 546	31 481

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

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Вземания по предоставени аванси	77	774
Вземания от клиенти	16	10
Предплатени разходи	13	13
Данъци за възстановяване		29
ОБЩО:	106	826

Ръководството на Дружеството счита, че към 31 декември 2010 год. няма основания за обезценка на вземания.

5. ВЗЕМАНИЯ ОТ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Светослав Димитров Иванов	391	196
Инвестиционна компания АД	10 154	2 172
Блек Сий Проджект ООД	46	19
ОБЩО:	10 591	2 387

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

Ръководството на Дружеството счита, че няма основания за обезценка на вземания от свързани лица.

6. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Разплащателни сметки	5	10
Парични средства в каса	41	3
ОБЩО:	46	13

Паричните средства са разпределени, както следва:

- в лева 46 хил.лв (31.12.2009 год. 12 хил.лв)
- във валута 0 хил.лв (31.12.2009 год. 1 хил.лв)

7. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВИ

Към 31.12.2010 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.

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Основен регистран капитал	20 930	20 930
Резерви	3 035	2 991
Неразпределени печалби	8 535	8 652
Текущ финансов резултат	(8 868)	327
ОБЩО:	23 632	32 900

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 към 31.12.2010 година е загуба в размер на 8 868 хил. лв., като резултатът от оперативна дейност е загуба в размер на 341 хил. лв., а резултатът от извършените преоценки на инвестиционните имоти е загуба в размер на 8 527 хил. лв.

8. НЕТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Задължения към банки	9 902	
Банкови комисионни	-5	
Нетно задължение по кредит	9 897	

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

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
Задължения към доставчици	383	198
Получени аванси от клиенти	141	808
Задължения към застрахователи	10	11
Задължения по депозити от клиенти	31	29
Задължения за лихви по кредит	11	
ОБЩО:	576	1 046

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

10. ЗАДЪЛЖЕНИЯ КЪМ СВЪРЗАНИ ПРЕДПРИЯТИЯ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
Блек Сий Проджект ООД	5	8
Задължения към акционери за дивиденди		666
ОБЩО:	5	674

11. ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА ДАНЪЦИ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
Местни данъци и такси	305	248
ОБЩО:	305	248

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. и от 01.12.2009 г. до 31.03.2010 г.

12. ПРИХОДИ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Приходи от продажби		61
Приходи от наеми	502	727
ОБЩО:	502	788

13. ДРУГИ ПРИХОДИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Други приходи	11	3
Надоценка на инвестиционни имоти	662	73
ОБЩО:	673	76

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

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Направени разходи за строителство	591	1 969
ОБЩО:	591	1 969

15. РАЗХОДИ ЗА МАТЕРИАЛИ И КОНСУМАТИВИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Строителни материали	219	537
Материали по поддръжка на обект	2	3
Общо	221	540

16. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Разходи за подобрения на инвестиционни имоти	365	1 440
Рекламни услуги	3	16
Възнаграждения на обслужващо дружество	45	41
Възнаграждения на банка депозитар	1	2
Такси към КФН, ЦД, БФБ	3	18
Оценки на имоти	1	14
Застраховки	17	18
Текущо поддържане	82	63
Правни и одиторски услуги	11	23
Други	25	24
ОБЩО:	553	1 659

17. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Разходи за текущи възнаграждения	39	33
Разходи за социално осигуряване	7	8
	46	41

18. ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Обезценка на инвестиционни имоти	9 189	14
Местни данъци и такси	122	146
Други разходи	63	1
ОБЩО:	9 374	161

19. ФИНАНСОВИ ПРИХОДИ (РАЗХОДИ), НЕТНО

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Финансови разходи:		
Разходи за банкови такси и комисионни	11	
Разходи за лихви по банкови кредити	388	
Финансови приходи (разходи), нетно:	- 399	

20. РАЗХОДИ ЗА ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ**20.1 Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите**

- Съгласно чл. 50 от Устава на дружеството максималният годишен размер на средствата за възнаграждение на членовете на Съвета на директорите е в размер на 69 хил. лв.
- Изразходвани средства за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, включително разходите за социални осигуровки 33 хил. лв.
- Разлика 36 хил. лв.

20.2 Разходи за управление на дружеството

- Съгласно чл. 60 от Устава на Дружеството, максималният годишен размер на разходите по управление и обслужване е в размер на 2 410 хил. лв.
- Отчетени разходи за управление и обслужване 863 хил. лв.
- Разлика 1547 хил. лв.

21. 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 2010 годината дружеството е извършило следните сделки със свързани лица:

- Начислени възнаграждения на членовете на СД, както е оповестено в т. 20 Ключов управленски персонал;
- Начислени възнаграждения на обслужващото дружество - Блек Сий Проджект ООД – 45 хил. лв.
- Предоставен аванс по предварителен договор за придобиване на имоти на Инвестиционна компания АД – 7 982 хил. лв.
- Предоставен аванс на Светослав Димитров Иванов по предварителен договор за придобиване на имоти – 195 хил. лв.

22. КЛЮЧОВ УПРАВЛЕНСКИ ПЕРСОНАЛ

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

Доходите на ключовия управленски персонал, вкл. осигуровки са:

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Заплати и други краткосрочни доходи	28	28
Осигуровки	5	5
Общо:	33	33

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

23. СТОЙНОСТ И ДОХОД НА АКЦИЯ

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

	31.12.2010	31.12.2009
	BGN'000	BGN'000
Нетна балансова стойност – хил. лева	23 632	33 150
Обикновени акции в обръщение – хил. брой	20 930	20 930
Стойност на акция - лева	1.13	1,58

24. ПРЕИЗЧИСЛЯВАНЕ НА СЪПОСТАВИМА ИНФОРМАЦИЯ

Преизчисленията са направени на основание изплатени през 2010 год. местни данъци и такси за 2009 год. - 135 хил. лв., външна услуга – 2 хил. лв. и местни данъци и такси за периоди преди 2009 год. – 113 хил. лв.

24.1. Преизчисление на позиции в Отчета за всеобхватния доход

	Било	Става
	BGN'000	BGN'000
Разходи за външни услуги	1 657	1 659
Други разходи	26	161

24.2. Преизчисление на позиции в Отчета за финансовото състояние

	Било	Става
	BGN'000	BGN'000
Неразпределена печалба	9 229	8 979
Търговски и други задължения	1 044	1 046
Задължения за данъци	-	248

25. 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.

25.1. 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.

25.2. Лихвен риск

Дружеството ползва дългосрочен банков и е изложено на лихвен риск

25.3. 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.

25.4. 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.

25.5. 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 годината, приключваща на 31 декември 2010 година.

Настоящият Финансов отчет е приет от Съвета на директорите на^{16.03} 2011 година.

Дата: 18.02.2011 г.

Съставител:

/Мария Паунова/



Изпълнителен директор:

/Стефан Папалезов/

