

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

**МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА... 3 СТР.**

**БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ..... 8 СТР.**

***МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА***

## ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

|                        | 31 декември<br>2009 | 31 декември<br>2008 | тримесечие<br>към 31<br>декември<br>2009 | тримесечие<br>към 31<br>декември<br>2008 |
|------------------------|---------------------|---------------------|--|--|
|                        | хил. лв.            | хил. лв.            | хил.лв.                                  | хил.лв.                                  |
| Оперативни приходи     | 498                 | -                   | -  | -  |
| Оперативни разходи     | (632)               | (48)                | (8)                                      | (34)                                     |
| Финансови разходи      | (3)                 | (2)                 | (1)                                      | (1)                                      |
| Загуба за периода      | <u>(137)</u>        | <u>(50)</u>         | <u>(9)</u>                               | <u>(35)</u>                              |
| Загуба на акция (лева) | <u>(0.21)</u>       | <u>(0.07)</u>       | <u>=</u>                                 | <u>=</u>                                 |

Този финансов отчет е одобрен от името на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев  
Изпълнителен директор

28 януари 2010 година



Ана Иванова  
Съставител

(Бележките от страница 8 до страница 19 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

**БАЛАНС**  
към 31 декември 2009 година

|                                 | 31 декември<br>2009<br>хил. лв. | 30 септември<br>2009<br>хил. лв. | 31 декември<br>2008<br>хил. лв. |
|---------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Дългосрочни активи</b>       |                                 |                                  |                                 |
| Дълготрайни материални активи   | -                               | -                                | 590                             |
| <b>Общо дългосрочни активи</b>  | -                               | -                                | 590                             |
| <b>Краткосрочни активи</b>      |                                 |                                  |                                 |
| Търговски и други вземания      | 495                             | 499                              | 107                             |
| Парични средства                | 46                              | 59                               | 17                              |
| <b>Общо краткосрочни активи</b> | <u>541</u>                      | <u>558</u>                       | <u>124</u>                      |
| <b>Общо активи</b>              | <u>541</u>                      | <u>558</u>                       | <u>714</u>                      |
| <b>Краткосрочни пасиви</b>      |                                 |                                  |                                 |
| Търговски и други задължения    | -                               | 8                                | 36                              |
| <b>Общо краткосрочни пасиви</b> | -                               | 8                                | 36                              |
| <b>Нетни активи</b>             | <u>541</u>                      | <u>550</u>                       | <u>678</u>                      |
| <b>Капитал и резерви</b>        |                                 |                                  |                                 |
| Основен капитал                 | 650                             | 650                              | 650                             |
| Преоценъчен резерв              | -                               | -                                | 104                             |
| Натрупана загуба                | (109)                           | (100)                            | (76)                            |
| <b>Общо капитал и резерви</b>   | <u>541</u>                      | <u>550</u>                       | <u>678</u>                      |

Този финансов отчет е одобрен от името на Риал Естейт – Поморие АД СИЦ от:

Митко Събев  
Изпълнителен директор

28 януари 2010 година



Ана Иванова  
Съставител

(Бележките от страница 8 до страница 19 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)

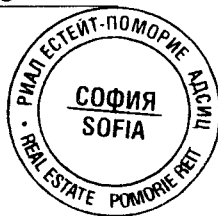
за годината, приключваща на 31 декември 2009

|   | Основен капитал | Преоц. резерв | Натрупана загуба | Общо       |
|---|-----------------|---------------|------------------|------------|
|   | хил. лв.        | хил. лв.      | хил. лв.         | хил. лв.   |
| Салдо на 1 януари 2008 година                     | <u>650</u>      | <u>-</u>      | <u>(26)</u>      | <u>624</u> |
| Последващи оценки на активи                       | -               | 104           | -                | 104        |
| <i>Нетни доходи, признати директно в капитала</i> | -               | 104           | -                | 104        |
| Загуба за периода                                 | -               | -             | (50)             | (50)       |
| Салдо на 31 декември 2008 година                  | <u>650</u>      | <u>104</u>    | <u>(76)</u>      | <u>678</u> |
| Отписване на преоценъчен резерв                   | -               | (104)         | 104              | -          |
| <i>Нетни доходи, признати директно в капитала</i> | -               | (104)         | 104              | -          |
| Загуба за периода                                 | -               | -             | (137)            | (137)      |
| Салдо на 31 декември 2009 година                  | <u>650</u>      | <u>-</u>      | <u>(109)</u>     | <u>541</u> |

Този финансов отчет е одобрен от името на Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев  
Изпълнителен директор

28 януари 2010 година



Ана Иванова  
Съставител

(Бележките от страница 8 до страница 19 са неразделна част от съдържанието този финансов отчет)

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

|  | 31 декември<br>2009 | 31 декември<br>2008 | тримесечие<br>към 31<br>декември<br>2009 | тримесечие<br>към 31<br>декември<br>2008 |
|--|---------------------|---------------------|--|--|
|  | хил. лв.            | хил. лв.            | хил.лв.                                  | хил.лв.                                  |
| <b>Парични потоци от основната дейност</b>                             |                     |                     |  |  |
| Плащания към контрагенти   | (53)                | (7)                 | (2)                                      | -  |
| Плащания, свързани с персонала   | (19)                | (14)                | (11)                                     | (5)                                      |
| Други постъпления  | 101                 | -                   | 3  | -  |
| Други плащания   | <u>(14)</u>         | <u>(5)</u>          | <u>(2)</u>                               | <u>(2)</u>                               |
| <b>Нетни парични потоци от основната дейност</b>                       | <b>15</b>           | <b>(26)</b>         | <b>(12)</b>                              | <b>(7)</b>                               |
| <b>Парични потоци от инвестиционна дейност</b>                         |                     |                     |  |  |
| Постъпления свързани с дълготрайни активи                              | 600                 | -                   | -  | -  |
| Плащания свързани с дълготрайни активи                                 | <u>(583)</u>        | <u>(584)</u>        | -  | -  |
| <b>Нетни парични потоци от инвестиционна дейност</b>                   | <b>17</b>           | <b>(584)</b>        | <b>-</b>                                 | <b>-</b>                                 |
| <b>Парични потоци от финансовата дейност</b>                           |                     |                     |  |  |
| Изплатени лихви и комисионни   | <u>(3)</u>          | <u>(3)</u>          | <u>(1)</u>                               | <u>(3)</u>                               |
| <b>Нетни парични потоци от финансовата дейност</b>                     | <b>(3)</b>          | <b>(3)</b>          | <b>(1)</b>                               | <b>(3)</b>                               |
| <b>Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода</b> | <b>29</b>           | <b>(613)</b>        | <b>(13)</b>                              | <b>(10)</b>                              |
| <b>Парични средства в началото на периода</b>                          | <b>17</b>           | <b>630</b>          | <b>59</b>                                | <b>27</b>                                |
| <b>Парични средства в края на периода (виж също бележка 8)</b>         | <b><u>46</u></b>    | <b><u>17</u></b>    | <b><u>46</u></b>                         | <b><u>17</u></b>                         |

Този финансов отчет е одобрен от името Риал Естейт – Поморие АДСИЦ от:

Митко Събев  
Изпълнителен директор

Ана Иванова  
Съставител

28 януари 2010 година

(Бележките от страница 8 до страница 19 са неразделна част от съдържанието на този финансов отчет)



***БЕЛЕЖКИ***

***КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА***



**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**1. Правен статут**

Риал Естейт – Поморие АДСИЦ (Дружеството), с предишно наименование Ефектен унд Финанц – имоти АДСИЦ, е регистрирано в СГС през 2007 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни Врѝх 43. Основен акционер в Дружеството е Митко Василев Събев (виж също бележка 10).

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

**2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи**

**2.1. Общи положения**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2008 година, с изключение на някои изисквания по отношение отчитане на хеджирането, в съответствие с Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията по отношение на хеджирането бяха приети от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

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

**2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки**

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

**3. Дефиниция и оценка на елементите на счетоводния баланс и отчета за доходите**

**3.1. Дълготрайни материални активи**

Дълготрайните материални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване дълготрайните материални активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.2).

Когато в дълготрайните материални активи се съдържат съществени компоненти с различна продължителност на полезен живот, тези компоненти се отчитат като самостоятелни активи.

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

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в отчета за доходите за текущия период.

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

Не се начисляват амортизации на земите, разходи за придобиване на дълготрайни активи и напълно амортизираните активи.

**3.2. Обезценка на дълготрайни материални активи**

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални активи. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив. Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**3.2. Обезценка на дълготрайни материални активи (продължение)**

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

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, балансовата стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до балансова стойност по-висока от балансовата стойност, която би била определена при положение, че в предходни периоди не е била признавана загуба от обезценка за дадения актив. Възстановяването на загуба от обезценка се признава веднага като приход в отчета за доходите.

**3.3. Финансови инструменти**

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

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

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

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в баланса. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бележка 13.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**3.3.1. Предоставени кредити и вземания**

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

**Търговски и други вземания**

След първоначалното им признаване търговските вземания се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.3.2).

**Парични средства**

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

**3.3.2. Обезценка на финансови активи**

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

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

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

**3.3.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност**

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

---

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**3.3.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)**

**Търговски и други задължения**

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

**3.3.4. Основен капитал**

Основният капитал на Дружеството е представен по номиналната стойност на паричните постъпления от съответната емисия на акции. Разходите, пряко свързани с издаването на нови акции, се представят като намаление на собствения капитал.

**3.3.5. Дивиденди**

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

**4. Промени в МСФО**

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения, са приети от СМСС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за издаване, но влизат в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2008 година.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**4.1. Стандарти и разяснения одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети**

| <b>Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила</b>   | <b>Име на стандарта или разяснението</b>   |
|--|--|
| Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година        | Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане   |
| Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година        | Плащане на базата на акции: условия за получаване на права и анулиране   |
| МСФО 8, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година                     | Оперативни сегменти  |
| КРМСФО 13, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2008 година                     | Програми за клиентска лоялност   |
| МСС 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година          | Представяне на финансови отчети  |
| МСС 23 (Ревизиран), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година         | Разходи по заеми   |
| Изменение на МСС 27, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година        | Консолидирани и индивидуални финансови отчети  |
| Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година        | Финансови инструменти: оповестяване и представяне  |
| Подобрения на МСФО 2008, приложими за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година | Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 5, 7, МСС 1, 7, 16, 19, 20, 23, 27, 28, 29, 31, 32, 36, 38, 39, 40, 41 |

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**4.2. Стандарти и разяснения, които не са одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети**

| Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила  | Име на стандарта или разяснението   |
|--|---|
| МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година  | Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане  |
| МСФО 3 (Ревизиран), и свързани с това промени в МСС 27, МСС 28 и МСС 31, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година | Бизнес комбинации   |
| Изменения на МСФО 7, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година  | Финансови инструменти: оповестяване   |
| КРМСФО 12, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2008 година  | Концесионни споразумения за услуги  |
| КРМСФО 15, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година  | Договори за изграждане на недвижими имоти   |
| КРМСФО 16, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 октомври 2008 година  | Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност  |
| КРМСФО 17, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година   | Разпределяне на непарични активи на собствениците   |
| КРМСФО 18, приложим за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година   | Прехвърляне на активи от клиенти  |
| Изменение на МСС 39, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2008 година   | Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно рекласификация на активи, дата на влизане в сила и преходни разпоредби |
| Изменение на МСС 39, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година   | Финансови инструменти: признаване и оценяване, относно допустими хеджирани инструменти  |

Повечето от стандартите и разясненията, посочени по-горе не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети. Приложението на измененията на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* ще доведе до промяна в наименованията и представянето в консолидираните финансови отчети - предимно в отчета за доходите и отчета за собствения капитал. Възприемането на изменението на МСС 23 *Разходи по заеми* ще има ефект върху признаването на разходите за лихви, тъй като разходите, пряко отнасящи се към придобиването или изграждането на актив, ще бъдат капитализирани в стойността му. Измененията на МСС 40 *Инвестиционни имоти* водят до първоначално класифициране като инвестиционни имоти на имоти в процес на изграждане с цел бъдещо използване като инвестиционни имоти.

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**5. Оперативни разходи**

|   | 31 декември<br>2009<br>хил. лв. | 31 декември<br>2008<br>хил. лв. |
|---|---------------------------------|---------------------------------|
| Загуба от продажба на дълготрайни активи                    | 92                              | -                               |
| <i>Приход от продажба на дълготрайни активи</i>             | (498)                           | -                               |
| <i>Балансова стойност на продадените дълготрайни активи</i> | 590                             | -                               |
| Разходи за външни услуги                                    | 24                              | 31                              |
| Разходи за заплати  | 10                              | 12                              |
| Други разходи   | 6                               | 2                               |
| Разходи за социални осигуровки                              | <u>2</u>                        | <u>3</u>                        |
| <b>Общо</b>   | <b><u>134</u></b>               | <b><u>48</u></b>                |

**6. Финансови разходи**

Финансовите разходи представени в отчета за дохода към 31 декември 2009 година представляват разходи за комисиони в размер на 3 хил. лв.

**7. Търговски и други вземания**

|                          | 31 декември<br>2009<br>хил. лв. | 31 декември<br>2008<br>хил. лв. |
|--------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Предоставени аванси      | 486                             | 1                               |
| Данъци за възстановяване | 9                               | 97                              |
| Други                    | <u>-</u>                        | <u>9</u>                        |
| <b>Общо</b>              | <b><u>495</u></b>               | <b><u>107</u></b>               |

**8. Парични средства**

|                                    | 31 декември<br>2009<br>хил. лв. | 31 декември<br>2008<br>хил. лв. |
|------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Парични средства по банкови сметки | 46                              | 7                               |
| Парични средства в брой            | <u>-</u>                        | <u>10</u>                       |
| <b>Общо парични средства</b>       | <b><u>46</u></b>                | <b><u>17</u></b>                |



**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**9. Търговски и други задължения**

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

**10. Основен капитал**

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

Към датата на настоящия финансов отчет акционери в Дружеството са:

| Акционер            | 31 декември<br>2009<br>% от<br>капитала | 31 декември<br>2008<br>% от<br>капитала |
|---------------------|---|---|
| Митко Василев Събев | 99.99                                   | 99.99                                   |
| Неопред АД          | <u>0.01</u>                             | <u>0.01</u>                             |
| <b>Общо</b>         | <b><u>100.00</u></b>                    | <b><u>100.00</u></b>                    |

**11. Преоценъчен резерв**

През отчетния период формирания преоценъчен резерв на продадения имот е отписан от баланса на дружеството.

**12. Загуба на акция**

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

|                               | 31 декември<br>2009  | 31 декември<br>2008  |
|-------------------------------|----------------------|----------------------|
| Среднопретеглен брой акции    | 650,000              | 650,000              |
| Загуба в хил. лв.             | <u>(137)</u>         | <u>(50)</u>          |
| <b>Загуба на акция (лева)</b> | <b><u>(0.21)</u></b> | <b><u>(0.07)</u></b> |

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**13. Финансови инструменти и управление на рисковете**

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира притежаваните от него финансови активи и пасиви в следните категории: кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срокността, с която е сключен съответният договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в баланса.

Балансовите стойности на активите и пасивите по категориите определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* са представени в следните таблици:

|  | Бележка<br>№ | 31 декември<br>2009<br>хил. лв. | 31 декември<br>2008<br>хил. лв. |
|--|--------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Търговски и други вземания                       | 7            | 495                             | 107                             |
| Парични средства                                 | 8            | 46                              | 17                              |
| <b>Общо</b>                                      |              | <b><u>541</u></b>               | <b><u>124</u></b>               |
| <b>Финансови пасиви по амортизирана стойност</b> |              |                                 |                                 |
| Търговски и други задължения                     | 9            | —                               | (36)                            |
| <b>Общо</b>                                      |              | <b><u>—</u></b>                 | <b><u>(36)</u></b>              |

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

**Ликвиден риск**

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

**БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**За годината приключваща на 31 декември 2009**

**13. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)**

**Управление на капитала**

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

Ръководството на Дружеството наблюдава капиталовата структура на базата на съотношението нетен дълг към коригиран собствен капитал. Нетният дълг включва както дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми от несвързани лица, така и дългосрочните и краткосрочните задължения по финансов лизинг, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите, натрупаната загуба формират коригирания собствен капитал на Дружеството.

Поддържането и коригирането на капиталовата структура се извършва в тясна връзка с промените в икономическите условия, както и в зависимост от нивото на риск, присъщо на съответните активи, в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са емитирани капиталови и дългови инструменти; продажба на активи. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

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

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

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