

# Пояснения към финансовия отчет

## 1 Обща информация

Болкан енд сий пропъртис АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти. Дружеството е вписано в регистъра на търговските дружества при Варненски окръжен съд с решение от 27 декември 2007 г. по ф.д.6508/2007 г., БУЛСТАТ 175161352. Седалището и адресът на управление на Дружеството е гр. Варна, ул. Цар Симеон I № 31. Първоначалното наименование на Дружеството е Хюндай Пропъртис АДСИЦ, което се променя съгласно решение на проведено Общо събрание на акционерите от 30 септември 2007 г. и последващи вписани промени в регистъра на търговските дружества по ф.дело № 11744/2006 г. в Софийски градски съд съгласно решение № 4 от 31 октомври 2007 г. Посочените промени касаят освен наименованието на Дружеството, но и промяна в седалището и адреса на управление, органите на управление и представителство и устава.

Дружеството притежава лиценз № 41-ДИСЦ/07 март 2007 г. от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като Акционерно дружество със специална инвестиционна цел.

Предметът на дейност на Дружеството е инвестиране на парични средства, набрани чрез емитиране 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, оборудване и обзавеждане на имотите с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

Акциите на Дружеството са регистрирани на Българска фондова борса и се търгуват на Неофициален пазар, Сегмент А от 22 юни 2007 г.

Дружеството има едностепенна система на управление и се управлява от Съвет на директорите в състав:

1. Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор;
2. Стен Иванов Лазаров – председател на Съвет на директорите;
3. Даниела Иванова Ганчева – член на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на финансовия отчет Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ се представлява от изпълнителния директор Людмила Даскалова и председателя на Съвета на директорите Стен Лазаров само заедно.

На проведено заседание на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 19 януари 2009 г. е взето решение за промяна в представителството на Дружеството от Даниела Иванова Ганчева – изпълнителен директор и Людмила Николова Даскалова – Председател на Съвета на директорите, само заедно; на

Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и Стен Иванов Лазаров – Председател на Съвета на директорите, само заедно. Промените в резултат на взетото решение са вписани в Търговския регистър на 19 януари 2009 г.

Банка депозитар на Дружеството е Обединена Българска Банка АД. Болкан Енд Сий Пропъртис АДСИЦ има сключен договор за срок от десет години с обслужващо дружество – Холдинг Варна АД относно обслужването на недвижимите му имоти (обслужване, поддръжка, управление, извършване на строежи и подобрения), както и относно предоставянето на консултации и анализи относно инвестиционната стратегия на Дружеството.

## **2 Основа за изготвяне на финансовите отчети**

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС), и приети от Европейския съюз.

Финансовият отчет към 31 декември 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) е одобрен и приет от Съвет на директорите на 27 февруари 2009 г.

## **3 Промени в счетоводната политика**

### **3.1 Общи положения**

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за прилагане за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции;
- КРМСФО 12 Концесионни договори за предоставяне на услуги;
- КРМСФО 14 МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие;
- Изменения в МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г. Ръководството на Дружеството анализира счетоводното третиране на финансовите инструменти във връзка с измененията.

Други стандарти или разяснения, валидни за финансови отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите, не са възникнали. Сравнителната

информация за 2008 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2007 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.2.

### **3.2 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството**

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения, отнасящи се до дейността на Дружеството ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила, и не възнамерява да прилага тези промени от по-ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството, е представена по-долу:

- МСФО 8 Оперативни сегменти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. МСФО 8 заменя МСС 14 Отчитане по сегменти и изисква „мениджърски подход“, според който информацията за сегментите е представена на същата база, която се използва за целите на вътрешното отчитане. Очакваният ефект върху финансовите отчети все още се анализира от Ръководството на Дружеството.;
- МСС 23 (изменен) Разходи по заеми, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение не е приложимо за Дружеството, тъй като към момента разходите по заеми не отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от Дружеството активи от имоти, машини, съоръжения и оборудване.;
- МСФО 2 (изменен) Плащане на базата на акции, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на Дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на акции или опции за придобиване на акции.;
- МСФО 3 (изменен) Бизнес комбинации и произтичащите изменения на МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети, МСС 28 Инвестиции в асоциирани предприятия и МСС 31 Дялове в съвместни предприятия, в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за преходни периоди. Ръководството преценява въздействието върху Дружеството на новите изисквания относно счетоводното отчитане на придобивания, консолидация и отчитане на асоциирани предприятия върху финансовите отчети на Дружеството. Дружеството не притежава съвместни и асоциирани предприятия.;

- МСС 1 (изменен) Представяне на финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.;
- МСС 32 (изменен) Финансови инструменти: оповестяване и представяне и съответните изменения на МСС 1 Представяне на финансови отчети, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.;
- КРМСФО 13 Програми за лоялни клиенти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.;
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството не е сключило и не планира да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.;
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.;
- Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува Подобрения на Международните стандарти за финансово отчитане 2008 г. По-голямата част от тези промени ще влязат в сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, Ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на промените в стандартите, новите стандарти и разясненията.

## **4 Счетоводна политика**

### **4.1 Общи положения**

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка на всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на Ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

## **4.2 Сделки в чуждестранна валута**

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и при преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

## **4.3 Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за доходите.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход.

Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението.

## **4.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване**

Недвижимите имоти при придобиването им следва да бъдат оценени по тяхната справедлива стойност, определена от лицензиран оценител.

Последващото оценяване се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценка, намалена с натрупаните в следствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоцененият актив се продаде или се отпише по друг начин, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ притежаваните от Дружеството със специална инвестиционна цел недвижими имоти се оценяват по тяхната справедлива стойност в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Последващи разходи, свързани с определен недвижим имот, се прибавят към Балансовата сума на актива, когато е вероятно Дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Сгради 25 години.

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 1000 лв.

#### **4.5 Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване**

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други - на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка единица,

генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от Ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.6 Финансови активи**

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на Баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на Баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, са активи, които са държани за търгуване, или са определени като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата при първоначалното им признаване. Дружеството не притежава други финансови инструменти, които попадат в тази категория.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на Ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за доходите.

Финансови активи на разположение за продажба, са онези финансови активи, които не са кредити и вземания, възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар, чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за продажба се включват в Отчета за доходите за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.



#### **4.7 Данъци върху дохода**

Според чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане, дружествата със специална инвестиционна цел не подлежат на облагане с корпоративен данък, в резултат на което за Дружеството не възникват текущи задължения за корпоративен данък, както и отстрочени данъчни активи и пасиви.

#### **4.8 Пари и парични еквиваленти**

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

#### **4.9 Собствен капитал и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Съгласно чл. 10, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, дружествата от този тип разпределят като дивидент не по-малко от 90 % от печалбата си за съответната финансова година. Печалбата за разпределение се коригира съгласно чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дивидентите се изплащат в срок 12 месеца от края на съответната година.

#### **4.10 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Съгласно изискванията на Кодекса на труда при прекратяване на трудовото правоотношение, след като служителят е придобил право на пенсия за осигурителен

стаж и възраст, Дружеството е задължено да му изплати обезщетение в размер до шест брутни работни заплати. Дружеството е начислило правно задължение за изплащане на обезщетения на наетите лица при пенсиониране в съответствие с изискванията на МСС 19 Доходи на наети лица на база на прогнозираните плащания за следващите пет години, дисконтирани към настоящия момент с дългосрочен лихвен процент на безрискови ценни книжа.

#### **4.11 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овъдрафти, търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато са одобрени на проведено Общо събрание на акционерите.

#### **4.12 Провизии, условни активи и условни пасиви**

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат предвид рисковете и несигурността, включително свързаните със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на Баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран

#### **4.13 Значими преценки на Ръководството при прилагане на счетоводната политика**

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са свързани с описаните в пояснение 4.14 основни източници на несигурност, при използването на приблизителните счетоводни оценки.

#### **4.14 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

При изготвянето на финансовия отчет Ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на Ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

##### **4.14.1 Обезценка**

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. За да определи възстановимата стойност, Ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци Ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рисков фактори, които са специфични за активите.

#### **4.14.2 Провизии**

Дружеството не е ответник по съдебни дела към настоящия момент. Във финансовия отчет на Дружеството не са признавани провизии.

## 5 Дългосрочни финансови активи

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Предоставени аванси	-	1 200
	-	<b>1 200</b>

На 15 септември 2007 г. е сключен предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж, по който Дружеството е заплатило аванс в размер на 1 200 хил. лв. на Равда Тур ЕООД. Към 31 декември 2008 г. финансовият актив е класифициран като краткосрочен. За повече информация вижте Пояснение 6.

## 6 Краткосрочни финансови активи

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Предоставени аванси	1 200	-
	<b>1 200</b>	-

През 2008 г. е сключено допълнително споразумение към предварителен договор от 15 септември 2007 г. за покупко-продажба на вещно право на строеж с Равда Тур ЕООД, по който Дружеството е заплатило аванс в размер на 1 200 хил. лв.

## 7 Търговски вземания

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Камчия АД	2 658	-
	<b>2 658</b>	-

Вземанията на Дружеството са краткосрочни. Балансовата стойност на търговските вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата стойност.

Всички търговски и други вземания на Дружеството са прегледани относно индикации за обезценка.

Търговското вземане от Камчия АД представлява неустойка за развала на предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 01 октомври 2008 г. Предвид виновно неизпълнение на задължение по него, свързано с непрехвърляне на имотите в договореният срок и нарушаване на описани договорни задължения от

страна на продавача, Камчия АД дължи към 31 декември 2008 г. неустойка в размер на 3 % от покупната цена, представляваща сума в размер на левовата равностойност на 1 358 922 евро или 2 657 820 лв.

## 8 Други вземания

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Предплатени разходи по емисия капитал	5	-
	<u>5</u>	<u>-</u>

Другите вземания на Дружеството включват извършени плащания във връзка с взето решение от Ръководството на Дружеството за увеличение на капитала.

## 9 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните компоненти:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки в:		
- български лева	55	20
	<u>55</u>	<u>20</u>

## 10 Собствен капитал

### 10.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2008	2007
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	650 000	500 000
- издадени през годината	-	150 000
<b>Акции, издадени и напълно платени</b>	<u><b>650 000</b></u>	<u><b>650 000</b></u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2008		2007	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Гама Финанс ЕООД	318 500	49,00%	318 500	49,00%
Холдинг Варна АД	181 860	27,98%	181 860	27,98%
ЦКБ Груп Асет Мениджмънт ЕАД	55 000	8,46%	55 000	8,46%
Химимпорт Инвест АД	-	-	49 800	7,66%
ПОК Съгласие АД	-	-	44 690	6,88%
Други юридически лица	94 540	14,54%	-	-
Други физически лица	100	0,02%	150	0,02%
	<b>650 000</b>	<b>100 %</b>	<b>650 000</b>	<b>100 %</b>

## 10.2 Премияен резерв

Премийните резерви на Дружеството в размер на 631 хил. лв. са формирани от превишение на емисионната стойност на издадени през 2007 г. от Дружеството акции над номиналната им стойност.

## 11 Търговски задължения

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Грант Торнтон ООД	3	-
	<b>3</b>	<b>-</b>

Не са представени справедливи стойности на търговските задължения, тъй като поради краткосрочния им характер Ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в Баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

## 12 Персонал

### 12.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(6)	(38)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(7)
	<b>(7)</b>	<b>(45)</b>

## 12.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Задължения по внесени гаранции за управление	6	6
	<b>6</b>	<b>6</b>

## 13 Други приходи

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Приходи от неустойки	2 708	20
	<b>2 708</b>	<b>20</b>

Приходите от неустойки от Камчия АД възникват на база на виновно неизпълнение на задължение на Камчия АД по сключен с Дружеството предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти от 01 октомври 2008 г.

Приходите от неустойки от Равда Тур ЕООД са резултат от виновно неизпълнение на задължение на Равда тур ЕООД по предварителен договор за покупко-продажба на вещно право на строеж от 25 септември 2007 г.

## 14 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(3)	(3)
Такси към Обслужващо дружество	(2)	(20)
Такси към Банка Депозитар	(2)	(2)
Други	(5)	(6)
	<b>(12)</b>	<b>(31)</b>

## 15 Доходи на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използван нетният финансов резултат, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции.



Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетният финансов резултат, подлежащ на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

	2008	2007
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в лева)	2 689 000	(54 000)
Среднопретеглен брой акции	650 000	596 164
<b>Основен доход/ загуба на акция (лева за акция)</b>	<b>4.14</b>	<b>(0.09)</b>

## 16 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собственици и ключов управленски персонал на Дружеството.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

### 16.1 Сделки със собственици

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Покупки на услуги от Обслужващо дружество	(2)	(12)
	<b>(2)</b>	<b>(12)</b>

### 16.2 Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Краткосрочни възнаграждения</b>		
Заплати	(6)	(38)
Разходи за социални осигуровки	(1)	(7)
	<b>(7)</b>	<b>(45)</b>

### 16.3 Салда към края на годината

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Задължения към:</b>		
- собственици	2	-
- управленски персонал	4	-
	<b>6</b>	<b>-</b>

Задълженията към собственици включват задължения по неплатени такси към Обслужващото дружество Холдинг Варна АД.

Задълженията към ключов управленски персонал представляват внесени гаранции за управление от членовете на Съвета на директорите.

### 17 Условни активи и условни пасиви

Съгласно предварителен договор от 15 септември 2007 г. за придобиване право на строеж договорената цена за правото е 2 501 хил. лв.. Към момента на сключване на договора няма издадено разрешение за право на строеж. В случай, че след издаването на разрешение за строеж и останалите архитектурни книжа се промени размера на разгънатата застроена площ за обектите, за които се учредява право на строеж, то страните коригират договорената цена на база реална площ на разгънатата застроена площ. При тези обстоятелства цената на придобиването на правото на строеж би могла да бъде увеличена, което представлява условно задължение за Дружеството.

Дружеството не е ответник по съдебни дела към настоящия момент.

### 18 Цели и политика на Ръководството по отношение управление на риска

#### 18.1 Валутен риск

Сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството няма открити сметки или разчети в чуждестранна валута, в резултат на което чувствителността му към изменението на курсовете на чуждестранните валути е минимална, с което и валутният риск, на който е подложено Дружеството, се минимизира.

#### 18.2 Лихвен риск

Към 31 декември 2008 г. Дружеството няма ползвани банкови кредити, поради което то не е изложено на риск от изменение на пазарните лихвени проценти.

#### 18.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Групи финансови активи по балансови стойности:		
- Предоставени аванси	1 200	1 200
- Пари и парични средства	55	20
- Търговски и други вземания	2 663	-
	<b>3 918</b>	<b>1 220</b>

Дружеството редовно следи за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към него, установени индивидуално или по групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани и не са просрочени през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Към датата на Баланса дружеството няма просрочени търговски вземания.

По отношение на търговските и други вземания Дружеството не е изложено на значителен кредитен риск към нито един отделен контрагент или към група от контрагенти, които имат сходни характеристики. На база на исторически показатели Ръководството счита, че кредитната оценка на търговски вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти, средства на паричния пазар, се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

#### 18.4 Ликвиден риск

Инвестирането в недвижими имоти се характеризира с относително ниска ликвидност, породена от голямата трудност при пазарното реализиране на активите по изгодна за Дружеството цена и от дългите срокове по осъществяване на прехвърлянето. Това определя и сравнително бавното реструктуриране на инвестиционния портфейл на Дружеството. За да се гарантира възможността на Дружеството да посреща редовно краткосрочните си задължения, се налага внимателно оценяване на ликвидността, изготвяне на план за действие при ликвидна криза, класифициране на активите по срокове на реализация.

Към 31 декември 2008 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2008 г.	Краткосрочни До 12 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	3
	3

През 2007 г. Дружеството не е имало финансови задължения.

Стойностите на падежите на задълженията, оповестени в този анализ, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

### 18.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснени е	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
<b>Дългосрочни финансови активи</b>			
Предоставени аванси	5	-	1 200
		-	1 200
<b>Краткосрочни финансови активи</b>			
Предоставени аванси	6	1 200	-
Търговски и други вземания	7, 8	2 663	-
Пари и парични еквиваленти	9	55	20
		3 918	20
<b>Финансови пасиви</b>			
<b>Текущи пасиви:</b>			
Търговски задължения	11	3	-
		3	-

### 19 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие, и
  - да осигури адекватна рентабилност за акционерите,
- като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението коригиран капитал към нетен дълг.

Дружеството определя коригирания капитал въз основа на балансовата стойност на собствения капитал и субординирания дълг, намалени със суми, признати в собствения капитал, отнасящи се до хеджирания паричен поток.

Субординираният дълг включва необезпечените заеми или такива, които са със следващи по ред ипотека или залог върху имуществото на Дружеството.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Целта на Дружеството е да поддържа съотношението на коригирания капитал към нетен дълг от 1:1,5 до 1:4.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура,, Дружеството може да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

За представените отчетни периоди стойността на съотношението е както следва:

	2008 ‘000 лв.	2007 ‘000 лв.
Собствен капитал	3 903	1 214
<b>Коригиран капитал</b>	<b>3 903</b>	<b>1 214</b>
Дълг	15	6
- Пари и парични еквиваленти	(55)	(20)
<b>Нетен дълг</b>	<b>(40)</b>	<b>(14)</b>
<b>Коригиран капитал към нетен дълг</b>	<b>1:(0.01)</b>	<b>1:(0.01)</b>

Съотношението на коригиран капитал към нетен дълг не се е изменило през 2008 г.

След датата на съставяне на баланса са възникнали следните некоригиращи събития::

- 14 януари 2009 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на емисия в размер на 4 682 692 броя обикновени, безналични, поименни, свободно-прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лв. всяка и емисионна стойност 5,20 лв. всяка, които ще бъдат издадени в резултат на увеличение на капитала на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ – гр. Варна, съгласно решение на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, проведено на 27 октомври 2008 г.
- на проведено заседание на Съвета на директорите на Болкан енд Сий Пропъртис АДСИЦ на 19 януари 2009 г. е взето решение за промяна в представителството на Дружеството от Даниела Иванова Ганчева – изпълнителен директор и Людмила Николова Даскалова – председател на Съвета на директорите, само заедно; на Людмила Николова Даскалова – изпълнителен директор и Стен Иванов Лазаров – Председател на Съвета на директорите, само заедно. Промените в резултат на взетото решение са вписани в Търговския регистър на 19 януари 2009 г.

Не са възникнали други коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на Баланса и датата на одобрение от Съвета на директорите за публикуването на годишния финансов отчет – 27 февруари 2009 г.