

БПИ ЕАД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА**

СЪДЪРЖАНИЕ:

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....	3 СТР.
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....	11 СТР.
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА.....	14 СТР.
БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.....	19 СТР.

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	2009	2008	2007	2006	2005	2004
Обем на продажбите (в хил. лв.)	765	941	732	710	787	1,047
EBIT (в хил. лв.) ¹	200	428	341	139	206	290
EBITDA (в хил. лв.) ²	474	709	560	432	696	779
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	159	309	208	44	93	126
ROE (%) ³	12.63	27.65	21.85	5.33	12.28	19.44
ROACE (%) ⁴	1.85	6.03	10.21	4.17	5.88	6.20
ROA (в %) ⁵	1.80	5.98	10.02	4.08	5.76	5.70
Активи (хил. лв.)	11,318	10,919	3,388	3,416	3,406	3,751
Дълг (хил. лв.)	9,505	9,706	1,944	1,832	1,832	2,100
Собствен капитал (хил. лв.)	1,338	1,179	1,056	848	804	711
Дълг / Активи (%)	83.98	88.89	57.38	53.63	53.79	55.99
Собствен капитал / Активи (%)	11.82	10.80	31.17	24.82	23.61	18.95
Дълг / Собствен капитал (%)	710.39	823.24	184.09	216.04	227.86	295.36
Дълг / EBITDA (%)	2005.27	1,368.97	347.14	424.07	263.22	269.58
Оборотен капитал (хил. лв.) ⁶	7,754	7,652	(2,216)	(2,259)	(2,316)	(2,746)

¹ EBIT (earnings before interest and tax) – финансов резултат преди нетни финансови разходи и данъци.

² EBITDA (earnings before interest, tax, depreciation and amortization) – финансов резултат преди нетни финансови разходи, данъци и амортизация.

³ ROE (return on equity) – възвръщаемост на собствения капитал, изчислява се като нетния финансов резултат след данъци се раздели на усреднената величина на собствения капитал.

⁴ ROACE (return on average capital employed) – възвръщаемост на инвестиция капитал, изчислява се като EBIT се раздели на усреднената величина на инвестиция капитал. Последният представлява разликата между общата сума на активите и краткосрочните задължения към трети лица (които не са част от групата на Петрол Холдинг АД).

⁵ ROA (Return on assets) – възвръщаемост на активите, изчислява се като EBIT се раздели на усреднената стойност на активите.

⁶ Оборотен капитал – разликата между краткосрочните активи и краткосрочните пасиви.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА,

През 2009 година Дружеството оперира максимално ефективно с наличните инвестиционни имоти и активи, придържайки се към политиката на пълноценното им използване.

БПИ ЕАД е собственик на 100 % на УПИ I /за ИЕП/ и 70 % на УПИ XII / за ИЕП/ в кв.204, по плана на гр. София , със сградите и съоръженията в тях.

По решение на Съвета на Директорите УПИ XII , заедно със сградата му, се отдава под наем, с който се посрещат всички присъщи разходи по поддръжката и експлоатацията на имота и наемателите му.

За УПИ I се извършва реконструкция на имота с оглед отдаването под наем на сградата в него след съответно преустройство.

Изпълнителен директор:
Емил Бояджиев



31 март 2010 година
София

ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

БПИ ЕАД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 1997 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към настоящият момент едноличен собственик на капитала е Петрол Холдинг АД.

Дейността на Дружеството е съобразена с Устава му и е свързана основно с :

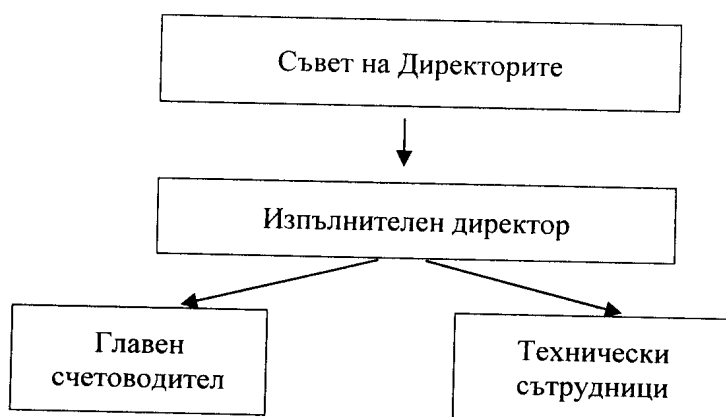
- извършване на консултантска и маркетингова дейност;
- управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Дружеството е с централизирано управление в гр. София.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите с трима членове:

- Петрол Холдинг АД, представлявано от г-н Орлин Тодоров Тодоров;
- Юрекс Консулт АД, представлявано от г-жа Мариана Александрова Данова;
- Изпълнителен директор – Емил Александров Бояджиев.

ОРГАНИЗАЦИОННО УПРАВЛЕНСКА СТРУКТУРА НА БПИ ЕАД



Към Дружеството са привлечени трима технически сътрудници обезпечаващи поддръжката на притежаваните сграден фонд и съоръжения.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

В последния си доклад за 2009 година Световната банка нарежда България едва на 46 място по привлекателност за инвестиции. Динамичното развитие на строителството до момента е довело до осезаем недостиг на опитна работна ръка. Все още предстоят и решителните реформи за подобряване на правните и административни условия.

Въпреки тези пречки инвестицията в имоти остава сред най-сигурните и доходоносни бизнеси. Очакванията са, че тази тенденция ще се запази, макар че маржът на печалба постепенно ще намалява. По този показател България вече остава след Румъния и други нови страни-членки на Европейския съюз.

Табл. 1: Доходност от инвестиции в недвижими имоти (в %)

	България	Румъния
Офис сгради	7.5	6.5
Търговски центрове	8.5	7.5
Логистични проекти	9.0	8.0

Когато се правят прогнози за бъдещата доходност от имоти, не трябва да се забравя и сравнително по-високият риск в България и Румъния в сравнение с "по-зрелите" икономики на останалите страни от ЕС.

Този въпрос добива все по-голяма важност, тъй като кризата, предизвикана от американските ипотеките, доведе до намаляване на рисковия апетит. Очакванията са, че предстои промяна в поведението на инвеститорите – те ще спрат да залагат на краткосрочни стратегии, с които се цели бърза печалба, и ще се ориентират към по-дългосрочни. Това ще изведе на преден план въпросът за качеството на строителството. Досега, в условията на изпреварващо търсене на имоти в големите градове, качеството не беше толкова решаващо. Потенциалът на краткосрочните стратегии – купуване и бързо продаване след това – обаче е изчерпан. Строителството на офис сгради – печелившо, но трудно.

През следващите три години количеството офис площи ще продължи да се увеличава с бързи темпове. В момента се строят около 450 хил. кв. м. офиси, като по-голяма част от тях ще бъдат завършени в периода 2009-2011 г.

Повечето от новите офис сгради се намират около големи булеварди. Все по-атрактивни за такъв тип строителство стават и парцелите около летището. Развитието на офис строителството в централната градска част, където са най-високите наеми, се спъва от затрудненото придвижване и липсата на подходящи терени.

Динамично се развива строителството на офис сгради и в другите големи градове като Пловдив, Варна и Бургас, сочат наблюденията на УниКредит. Цените за наем там обаче са около 30 на сто по-ниски в сравнение с тези в София.

1. Анализ на пазарната среда (продължение)

Двигател на търсенето на офис площи са големите международни компании, които вече присъстват на пазара, но искат да разширят или преместят офисите си на по-атрактивни локации. Все по-активни на пазара стават и по-малките български фирми, чиито мащаби вече позволяват да изнесат офисите си от апартаментите, ползвани досега за бизнес и да потърсят по-модерни работни места.

Като цяло обаче в последните години доходността от строителството на офис площи пада. Преди години печалбата от вложенията в офис сгради е била около 10%, докато в момента е около 7%. Според специалистите на УниКредит има потенциал доходността да продължи да пада, като едновременно с това ще се увеличава значението на качеството на строителството.

Логистичните проекти печелят от планираното развитие на инфраструктурата

Пет транспортни коридора, които пресичат България, предстои да бъдат осъществени със средства от еврофондовете. От това ще спечелят доста градове в страната. Най-голямо увеличение на трафика спрямо сегашните равнища може да се очаква във Варна, Пловдив, Плевен, Бургас, София и Видин (в този ред). Варна и Пловдив са сред градовете, които предлагат и атрактивни терени за логистични проекти. Трудност пред по-динамичното развитие на инфраструктурните проекти в България са все още недостатъчно добрите правни и административни условия. Те пречат и на притока на ПЧИ. Административна безизходица може да доведе и до намаляване на очакваните средства от еврофондове.

2. Резултати от дейността

През текущия период приходите от продажби, формирани от отдаване под наем на инвестиционните имоти, намаляват спрямо предходния период (765 хил. лв. за 2009 година спрямо 940 хил. лв. за 2008 година).

През текущия период запазва структурата на оперативните разходи.

През 2009 година Дружеството понижава показателите си Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации (EBITDA) и Печалба преди данъци и лихви (EBIT), които добиват стойности съответно от 474 хил. лв. и 200 хил. лв. БПИ ЕАД отчита нетна печалба в размер на 159 хил. лв. за 2009 година (при 309 хил. лв. за 2008 година).

3. Финансово състояние

През 2009 година БПИ ЕАД увеличава краткосрочните си задължения с 495 хил. лв.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 17 към финансовите отчети към 31 декември 2009 година.

5. Човешки ресурси

Дружеството е с малък брой административно-управленски персонал, поради което не разработва собствена стратегия за човешките ресурси и основно се придържа към разработената такава от едноличния собственик на капитала Петрол Холдинг АД.

Членове на Съвета на директорите на Трансинвестмънт АДСИЦ са:

- Петрол Холдинг АД;
- Юрекс Консулт АД;
- Емил Александров Бояджиев притежава 100% от капитала АР – СИ ЕООД.
- Петрол Холдинг АД - притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

Рос Ойл ЕООД	Тема Спорт ЕООД
Нафтекс Секюрити ЕАД	Бляк Сенд Ризорт АД
Интерхотел България Бургас ЕООД	БПИ ЕАД
Ей Ел Джи ЕООД (в ликвидация)	Транс Оператор АД
Юрекс Консулт АД	Формамер ЕООД
Варна Бизнес Сървисиз ЕООД	Франсис Резидънс ЕООД
Морско Казино ЕАД	Трансат АД
Бутилираща Компания Извор АД	Транскарт Пеймънт Сървисис ЕАД
Извор ООД (в ликвидация)	Транскарт Файненшъл Сървисис ЕАД
Петрол АД	Транскарт АД
Трансинвестмънт АДСИЦ	Соккрат ЕАД
Еър Лазур - Дженерал Авиейшън ЕООД	Нафтекс Трейд ЕООД
Еврокапитал България АД	Уил Сии България ЕООД
Ню-Ко Загора ЕООД	Бългериън Роуз Гардънс ЕООД
Вратцата ЕООД	Федерал България Мениджмънт АД
Петрол Карт Сервиз ЕООД	Петрол Трейд ЕООД
Балнеохотел Поморие АД	Транс Телеком АД
Рекс Лото АД	Тема Нюз АД
Петрол Инженеринг АД	ПФСК Черноморец Бургас АД
Нафтекс Инженеринг АД	

5. Човешки ресурси (продължение)

Петрол Холдинг АД участва в управлението на други дружества, както следва:

- председател на Съвета на директорите на Нафтекс Секюрити ЕАД;
- председател на Съвета на директорите на Нафтекс Инженеринг АД;
- председател на Съвета на директорите на Трансинвестмънт АДСИЦ;
- председател на Съвета на директорите на Рекс Лото АД;
- председател на Съвета на директорите на Балнеохотел Поморие АД;
- член на Съвета на директорите на Юрекс Консулт АД;
- член на Съвета на директорите на СОККРАТ АД;
- член на Съвета на директорите на Транс Оператор АД;
- член на Съвета на директорите на Тема Нюз АД;
- член на Съвета на директорите на Транс Телеком ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Транскарт АД;
- член на Съвета на директорите на Транскарт Пеймънт Сървисис ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Риал Естейт - Поморие АДСИЦ;
- член на Съвета на директорите на Бутилираща Компания Извор АД;

Юрекс Консулт АД е член на Съвета на Директорите на Бутилираща компания Извор АД и член на Съвета на Директорите на Морско Казино ЕАД

Емил Александров Бояджиев притежава 100% от капитала АР – СИ ЕООД.

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за 2009 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 7 хил. лв.

6. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 20 към финансовите отчети към 31 декември 2009 година.

Доклад на независимия одитор

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собственика на
БПИ ЕАД
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **БПИ ЕАД** (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за измененията в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 19 до 41.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с изискванията на Международните стандарти за финансови отчети приети за прилагане от Европейския съюз се носи от ръководството на Дружеството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се единствено на извършения от нас одит. Одитът бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одита да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко годишния финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнение на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка.

При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

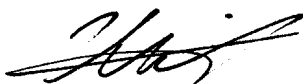
В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети приети за прилагане от Европейския съюз.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние прегледахме приложения на стр. от 3 до 10 Годишен доклад за дейността на Дружеството. Този доклад не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, съставен от ръководството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2009 година, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, както е оповестено в бележка 2.1. към приложения финансов отчет. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността към 31 март 2010 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Регистриран одитор
Управител



26 април 2010

Варна

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Приходи от продажби	4	765	940
Други приходи		-	1
Разходи за материали	5	(4)	(4)
Разходи за външни услуги	6	(35)	(36)
Разходи за персонала	7	(77)	(72)
Разходи за амортизация	11	(274)	(281)
Други разходи	8	(175)	(120)
Финансови приходи	9	514	476
Финансови разходи	9	(535)	(561)
Печалба преди данъци		179	343
Разход за данък	10	(20)	(34)
Печалба за годината		159	309
Общо всеобхватен доход за годината		159	309

Тези финансови отчети са одобрени от името на БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

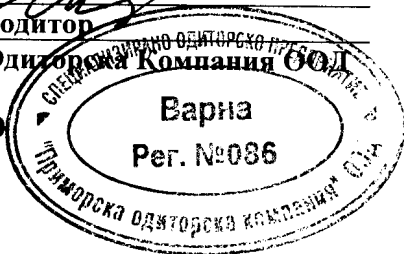


Веселин Мавров
Главен счетоводител

31 март 2010 година

Регистриран одитор
Приморска Одиторска Компания ООД

26 април 2010



(Бележките от страница 19 до страница 41 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ

към 31 декември 2009 година

	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	11	2,786	2,989
Дългосрочни инвестиции	12	45	45
Отсрочени данъчни активи	10	5	-
Общо нетекущи активи		2,836	3,034
Текущи активи			
Вземания по предоставени депозити	13	7,523	7,539
Търговски и други вземания	14	933	336
Възстановими данъци върху доходите	15	7	-
Парични средства	16	19	10
Общо текущи активи		8,482	7,885
Общо активи		11,318	10,919
Собствен капитал			
Основен капитал	17	50	50
Други резерви		22	22
Неразпределена печалба		1,266	1,107
Общо собствен капитал		1,338	1,179
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	18	9,252	9,507
Общо нетекущи пасиви		9,252	9,507
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	19	475	20
Задължения по лихвени заеми	18	253	199
Дължими данъци върху доходите	15	-	14
Общо текущи пасиви		728	233
Общо пасиви		9,980	9,740
Общо собствен капитал и пасиви		11,318	10,919

Тези финансови отчети са одобрени от името на БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор
31 март 2010 година

Веселин Мавров
Главен счетоводител

Регистриран одитор
Приморска Одиторска Компания ООД
26 април 2010

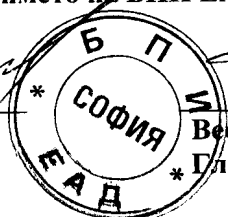
(Бележките от страници 19 до страница 41 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2009

	Основен капитал	Общи резерви	Неразпр. печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2008 година	50	-	1,006	1,056
Текущ финансов резултат	-	-	309	309
Общо всеобхватен доход	-	-	309	309
Разпределение на печалбата	-	22	(22)	-
Разпределени дивиденди	-	-	(186)	(186)
Салдо на 31 декември 2008 година	50	22	1,107	1,179
Текущ финансов резултат	-	-	159	159
Общо всеобхватен доход	-	-	159	159
Салдо на 31 декември 2009 година	50	22	1,266	1,338

Тези финансови отчети са одобрени от името на БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор



Веселин Мавров
Главен счетоводител

31 март 2010 година

Регистриран одитор

Приморска Одиторска Компания ООД

26 април 2010



(Бележките от страница 19 до страница 41 са неразделна част от съдържанието тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	1,290	1,368
Плащания към контрагенти	(464)	(870)
Плащания, свързани с персонала	(77)	(75)
Парични потоци от основната дейност	749	423
Платени данъци върху доходите	(46)	(27)
Нетни парични потоци от основната дейност	703	396
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Плащания за закупуване на имоти, машини и съоръжения	-	(43)
Предоставени депозити	-	(7,539)
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	-	(7,582)
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени лихвени заеми, нетно	-	(1,944)
Изплатени лихви и комисионни	(475)	(825)
Постъпления по договори за обратен лизинг	-	10,120
Плащания по договори за обратен лизинг	(219)	(159)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(694)	7,192
Нетно увеличение на паричните средства през годината	9	6
Парични средства в началото на годината	10	4
Парични средства в края на годината	19	10

Тези финансови отчети са одобрени от името БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

Бисерин Мавров
Главен счетоводител

31 март 2010 година

Регистриран одитор
Приморска Одиторска Компания ООД

26 април 2010

Бележките от страница 19 до страница 41 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ

КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

1. Правен статут

БПИ ЕАД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 1997 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр.София, бул. Черни връх 43. Единоличен собственик на капитала към 31 декември 2008 година е Петрол Холдинг АД (виж също бележка 17).

Основната дейност на Дружеството е свързана с отдаване под наем на недвижима собственост.

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 2009 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. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

2.2.1. Стандарти и разяснения, оказващи влияние върху представената информацията във финансовите отчети

МСС 1 (ревизиран през 2007 г.)
Представяне на финансови отчети

Ревизираният МСС 1 представя промяна в използваната терминология и промяна във формата и съдържанието на финансовите отчети.

МСС 40 *Инвестиционни имоти*

С промяната на МСС 40 в обхвата на стандарта се включват и инвестиционните имоти в процес на изграждане

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.2. Стандарти и разяснения, приложени от Дружеството, без ефект върху представената информация във финансовите отчети

Следващите нови и ревизирани стандарти и разяснения са приложени за пръв път в настоящите финансови отчети. Тяхното прилагане няма съществено влияние върху представената информация в настоящите финансови отчети, но би могла да има ефект в бъдеще.

Изменение на МСФО 1 <i>Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети</i>	Измененията са свързани с оценяването на стойността на инвестиции в дъщерни, съвместно контролирани и асоциирани дружества при прилагането на МСФО за пръв път и с признаването на приходи от дивиденди от дъщерни дружества в индивидуалните отчети на Дружеството майка.
Изменение на МСФО 2 <i>Плащане на базата на акции</i>	Измененията разясняват определението за условие за получаване на права за целите на МСФО 2 и счетоводното третиране при анулирания
Изменения на МСФО 3 <i>Бизнес комбинации</i> (приложени преди датата на влизането им в сила – за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година)	Приложението на измененията на МСФО 3 ще доведе до признаването на разходите във връзка с бизнес комбинации в печалбата или загубата за текущата година, вместо да бъдат включвани в стойността на придобитото дружество, както и до промяна в начина на отчитането на корекциите в цената на комбинацията, зависещи от бъдещи събития
Изменения на МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване</i>	Измененията в МСФО 7 разширяват обхвата на оповестяванията по отношение на оценките по справедлива стойност и ликвиден риск. Поради възприетата от Дружеството политика да оценява по справедлива стойност единствено финансовите активи и пасиви, за които са налични борсови котировки, измененията в МСФО 7 не водят до допълнителни оповестявания
МСФО 8 <i>Оперативни сегменти</i>	С влизането в сила на МСФО 8 се изисква използването на управленския подход при представянето на информацията по сегменти. Представената във финансовите отчети информация по сегменти следва да бъде изготвена на базата, а която подобна информация се представя на ръководството на Дружеството с оглед оценка на резултатите от дейността и вземането на решение за разпределението на ресурси по отделни сегменти

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.2. Стандарти и разяснения, приложени от Дружеството, без ефект върху представената информация във финансовите отчети (продължение)

Изменения на МСС 16 *Имоти, машини и съоръжения*

Измененията засягат дружества, които обичайно продават имоти, машини и съоръжения, които преди това са били отдавани под наем на трети лица. Съгласно новите изисквания, такива активи следва да бъдат рекласифицирани като материални запаси по тяхната преносна стойност към момента, в който активите престанат да бъдат отдавани под наем на трети лица.

Изменения на МСС 19 *Доходи на наети лица*

Основната промяна в стандарта е свързана с отчитането на ефекта при промяна на план, водеща до намаление на доходите при напускане

Изменение на МСС 20
Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестявания на правителствена помощ

Като част от подобренията на МСФО (2008), бе извършена промяна и в МСС 20, която изисква облагата от използването на правителствен заем по по-нисък от пазарния лихвен процент да бъде отчетена като финансиране.

Изменение на МСС 23
(ревизиран през 2007) *Разходи по заеми*

С промяната в стандарта се елиминира възможността за признаване на всички разходи по заеми като текущ разход, а разходите по заеми във връзка с придобиването на отговарящите на условията активи следва да бъдат капитализирани в стойността на активите.

Изменение на МСС 32
Финансови инструменти: Представяне

Ревизията на МСС 32 променя критериите за класификацията на финансовите инструменти на дълг/собствен капитал посредством предоставената възможност определени упражняеми финансови инструменти, както и инструменти, които налагат на предприятието задълженията да предостави на друга страна пропорционален дял от нетните активи на предприятието само при ликвидация, да бъдат класифицирани като инструменти на собствения капитал при условие, че са изпълнени определените в стандарта критерии.

Изменение на МСС 38
Нематериални активи

Съгласно промените в стандарта, предприятието може да признава актив във връзка с извършени рекламни и промоционални разходи до момента, в който предприятието има право на достъп до закупените стоки или до момента на получаването на услугите.

Изменение на МСС 39
Финансови инструменти: Признаване и оценяване

С измененията на МСС 39 рекласифицирането на недеривативни финансови активи от категориите „по справедлива стойност в печалбата или загубата” и „на разположение за продажба” се разрешава само в много ограничени случаи.

Изменения на МСС 27
Консолидирани и индивидуални финансови отчети, МСС 28
Инвестиции в асоциирани дружества и МСС 31 Дялове в съвместни предприятия
(приложени преди датата на влизането им в сила)

Приложението на измененията на МСС 27, 28 и 31 ще доведе до промяна в начина на отчитане в случаите, при които в резултат на комбинация, Дружеството придобива или губи контрол върху предприятието обект на комбинацията

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.3. Издадени стандарти и разяснения, които все още не са приложени

Промени в МСФО и разяснения, приети от СМСС и КРМСФО и одобрени от Комисията към датата на финансовите отчети, но влизащи в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година.

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
Изменение на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: Признаване и оценяване
Подобрения на МСФО 2008 и 2009, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 2, 5 и МСС 38
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Разпределение на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, в сила за прехвърляния, получени на или след 1 юли 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.2.3. Издадени стандарти и разяснения, които все още не са приложени (продължение)

Промени в МСФО и разяснения, приети от СМСС и КРМСФО, но неодобрили от Комисията към датата на финансовите отчети.

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 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 2010 година	Плащане на базата на акции
МСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година	Финансови инструменти
МСС 24 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Оповестяване на свързани лица
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 година	Финансови инструменти: представяне
Подобрение на МСФО 2009	Най-ранната дата на влизане в сила е 1 януари 2009 година
Изменение на КРМСФО 14, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Таван на актив по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране
КРМСФО 19, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Погасяване на финансови задължения чрез капиталови 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

2.3. 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.

2.4. 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 отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход

3.1. Инвестиционни имоти

Инвестиционен имот е имот, държан от Дружеството за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала, или и за двете (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.2).

Амортизациите на инвестиционните имоти се начисляват в отчета за доходите на база полезния им живот, като последователно се прилага линейният метод. Определеният полезен живот на инвестиционните имотие, както следва:

Полезен живот	2009 година	2008 година
Административни и търговски сгради	25 години	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	3 години	3 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години

Когато съществуващ имот се реконструира, за да бъде използван и в бъдеще като такъв, в периода на реконструкцията, той продължава да бъде третиран като инвестиционен имот без да бъде трансфериран и представян като дълготраен материален актив.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2009***3.2. Обезценка на инвестиционни имоти**

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на инвестиционните имоти. 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.

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 преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата.

В случай на възстановяване на загубата от обезценка, преносната стойност на актива (или на обекта, генериращ парични постъпления) се увеличава до променената му възстановима стойност. Това увеличение не може да доведе до преносна стойност по-висока от преносната 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 печалбата или загубата.

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 отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, 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 отчета за финансовото състояние, 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 в печалбата или загубата.

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 отчета за финансовото състояние. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бележка 20.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2009***3.3. Финансови инструменти (продължение)****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 отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми 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.

Парични средства

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

3.3.2. Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни финансови инструменти, неклассифицирани в предходните категории. В отчета за финансовото състояние на Дружеството се посочват като дългосрочни инвестиции и представляват малцинствено участие.

Справедливата цена на финансовите активи, за които съществува борсова цена на активен пазар се определя на база на борсовите котировки, валидни към края на отчетния период. Финансовите активи, за които не съществува борсова цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена, след първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуална загуба от обезценка.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2009***3.3.3. Обезценка на финансови активи**

Към края на отчетния период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват обективни индикации за обезценка на всички финансовите активи с изключение на финансовите активи отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата. 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 преносната 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 преносната стойност и настояща стойност на бъдещите парични потоци, дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент. Загубата от обезценка се признава в печалбата или загубата. 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.

3.3.4. 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 в печалбата или загубата; 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 отчета за финансовото състояние на Дружеството тези пасиви са представени като търговски и други задължения и задължения по лихвени заеми.

Търговски и други задължения

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

Задължения по лихвени заеми

Лихвените заеми се признават първоначално по справедлива цена, формирана от получените парични постъпления, намалени с присъщите разходи по сделката. След първоначалното им признаване, лихвените заеми се оценяват по амортизирана стойност, като всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж се отчита в печалбата или загубата за периода на ползване на заема на база метода на ефективния лихвен процент. Получените лихвени заеми, при възникването на които не са извършени разходи свързани със сделката, не се амортизират. По същия начин се третираат получените банкови овърдрафти, при които получателят има право многократно да усвоява или погасява заема в рамките на предварително договорения лимит.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

3.3.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)

Финансовите разходи, в това число и директните разходи по привличането на заема, се признават на базата на метода на ефективния лихвен процент, с изключение на транзакционните разходи по банкови овърдрафти, които се признават в печалбата или загубата на линейна база за периода, за който е договорен овърдрафтът.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисление на амортизираната стойност на един финансов актив или пасив и за разпределение на прихода от или разхода за лихви през съответния период. Ефективният лихвен процент е този, при който се дисконтират очакваните бъдещи парични плащания или постъпления по време на живота на финансовия инструмент, или при определени случаи за по-кратък период, към нетната преносна стойност на финансовия актив или пасив. При изчислението на ефективния лихвен процент Дружеството преценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовия инструмент, но без да включва потенциални бъдещи кредитни загуби от обезценка. Изчислението включва такси, транзакционни разходи, премии или отстъпки, платени или получени между страните на договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент.

Лихвените заеми се класифицират като текущи, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от края на отчетния период.

3.3.5. Основен капитал

Основният капитал на Дружеството е представен по историческа цена в деня на регистрирането му.

3.4. Данък върху дохода

Данъкът върху дохода включва текущия данък върху печалбата и отсрочените данъци.

Текущият данък се определя въз основа на облагаемата (данъчна) печалба за периода като се прилага ефективната данъчна ставка съгласно данъчното законодателство към датата на финансовите отчети. Отсрочените данъци са сумите на дължимите (възстановими) данъци върху печалбата за бъдещи периоди по отношение на облагаемите (приспадащи се) временни разлики. Временните разлики са разликите между преносната стойност на един актив или пасив и неговата данъчна основа. Отсрочените данъци върху печалбата се изчисляват чрез прилагането на балансовия пасивен метод. Отсрочените данъчни пасиви се изчисляват за всички облагаеми временни разлики, докато отсрочените данъчни активи за приспадащите се временни разлики се признават, само ако има вероятност за тяхното обратно проявление и ако Дружеството ще е в състояние в бъдеще да генерира достатъчно печалба, от която те да могат да бъдат приспаднати.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се изчисляват като се прилага предполагаемата данъчна ставка за периода, в който те ще се реализират или погасят, съгласно информацията, с която Дружеството разполага към момента на съставяне на финансовите отчети. Отсрочените данъци се признават в печалбата или загубата, освен в случаите, когато възникват във връзка операция или събитие, което е признато, в същия или друг период, извън печалбата или загубата в друг всеобхватен доход или директно в собствен капитал. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на друг всеобхватен доход или собствен капитал, без да намира отражение в печалбата или загубата.

Отсрочените данъчни активи и пасиви се представят нетно, ако подлежат на единен режим на облагане.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2009***3.4. Данък върху дохода (продължение)**

Съгласно действащото за 2009 и 2008 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството е 10%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2009 и 2008 година е използвана данъчна ставка 10%.

3.5. Признаване на приходи и разходи

Приходите и разходите се начисляват в момента на тяхното възникване, независимо от момента на паричните постъпления и плащания. Отчитането им се извършва при спазване на изискването за причинна и стойностна връзка между тях.

Приходите се оценяват по справедливата стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, намалено със сумата на всички предоставени отстъпки и включват брутните потоци от икономически ползи получени от и дължими на самото Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

Когато резултатът от сделката за предоставяне на услуга може да бъде надеждно оценен, приходът се признава в зависимост от етапа на завършеност на сделката към края на отчетния период. В случаите, когато резултатът не може да бъде надеждно оценен, приходът се признава само дотолкова, доколкото направените разходи са възстановими.

Печалбата (загубата) от продажбата на инвестиционни имоти се представя като други приходи (разходи).

Когато икономическите изгоди се очаква да възникват през няколко финансови периода и връзката им с приходите може да бъде определена само най-общо или косвено, разходите се признават в печалбата или загубата на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Разходите по заеми, които могат пряко да се отнесат към актив, за който процесът на придобиване, строителство или производство, преди да стане готов за предвижданата му употреба или продажба, непременно отнема значителен период от време, следва да се капитализират като част от стойността на този актив. Всички останали финансови приходи и разходи се отразяват в печалбата или загубата за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

3.6. Лизинг

3.6.1. Финансов лизинг

Финансов лизинг е лизингов договор, който прехвърля по същество всички рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху актив.

Активите, придобити чрез финансов лизинг, се признават по по-ниската от тяхната справедлива стойност към датата на придобиване или настоящата стойност на минималните лизингови плащания. Първоначалните преки разходи, извършени от лизингополучателя, се включват в стойността на актива. Съществуващото задължение към лизингодателя се представя в отчета за финансовото състояние на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да се получи постоянен лихвен процент върху остатъчното задължение по лизинга.

Финансовият лизинг поражда амортизационен разход за амортизируемите активи, както и финансов разход за всеки отчетен период. Амортизационната политика по отношение на амортизируемите наети активи е съобразена с тази по отношение на собствените амортизируеми активи.

За целите на представянето на финансовите инструменти по категории, определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, задълженията по финансов лизинг се класифицират в категорията финансови пасиви по амортизирана стойност.

3.6.2. Продажба с обратен лизинг

Сделката за продажба с обратен лизинг е свързана с продажбата на актив и обратното наемане на същия актив. Счетоводното третиране на продажба с обратен лизинг зависи от вида на съответния лизингов договор и от същността на сделката.

Ако обратният лизинг е финансов лизинг, сделката е средство за предоставяне на финансиране от лизингодателя на лизингополучателя, като активът се явява обезпечение. Ако съгласно условията на договора за финансов лизинг няма промяна в правата за използване на актива от продавача/лизингополучателя преди и след сделката, то тя е извън обхвата на МСС 17 *Лизинги* и по същество представлява финансиране. В този случай, получените постъпления от сделката се представят като задължения по лихвени заеми в отчета за финансовото състояние, а извършените от лизингополучателя преки разходи по сделката се разсрочват за периода на лизинговия договор.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

4. Приходи от продажби

Приходите от продажби включват получените приходи от отдаване под наем на административна сграда, собственост на Дружеството.

5. Разходи за материали

Разходите за материали представляват разходи, извършени във връзка с ремонт на инвестиционния имот и активи, придобити през текущия период, които не отговарят на критериите за признаване като имоти, машини и съоръжения.

6. Разходи за външни услуги

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Ремонт и поддръжка	19	18
Холдингова такса	8	9
Консултации и обучение	3	3
Застраховки	3	4
Други	2	2
	<u>35</u>	<u>36</u>

7. Разходи за персонала

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Възнаграждения	69	64
Социални осигуровки и надбавки	8	8
	<u>77</u>	<u>72</u>

8. Други разходи

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Данък сгради и такса смет	106	119
Обезценка на вземания	47	-
Други	22	1
	<u>175</u>	<u>120</u>

Към 31 декември 2009 година Ръководството на Дружеството извършва преглед на събираемостта на търговските и другите вземания. Вследствие на този преглед Дружеството обезценява напълно вземане от свързано лице в размер на 47 хил. лв.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

9. Финансови приходи и разходи

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Финансови приходи		
Лихви по предоставени депозити	514	476
	<u>514</u>	<u>476</u>
Финансови разходи		
Лихви по обратен лизинг	(535)	(514)
Лихви по получени търговски заеми	-	(37)
Банкови такси и комисионни	-	(10)
	<u>(535)</u>	<u>(561)</u>
Финансови разходи, нетно	<u>(21)</u>	<u>(85)</u>

10. Данъчно облагане

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2009 и 2008 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Счетоводна печалба	179	343
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	18	34
Данъчен ефект от постоянни разлики	2	-
Разход за данък	<u>20</u>	<u>34</u>
Ефективна данъчна ставка	<u>11.2%</u>	<u>10%</u>

През текущия период Дружеството е признало 5 хил. лв. отсрочени данъчни активи, които са данъчният ефект върху данъчна временна разлика от обезценка на вземания в размер на 47 хил. лв. (виж т. 8).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

11. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Машини и съоръ- жения	Други активи	Проекти по рекон- струкция	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари 2008	365	2,871	1,123	702	114	5,175
Придобити	-	-	-	-	43	43
Трансфери	-	-	59	-	(59)	-
Салдо на 31 декември 2008	365	2,871	1,182	702	98	5,218
Придобити	-	-	71	-	-	71
Салдо на 31 декември 2009	365	2,871	1,253	702	98	5,289
<i>Надрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари 2008	-	605	1,037	306	-	1,948
Начислена	-	115	74	92	-	281
Салдо на 31 декември 2008	-	720	1,111	398	-	2,229
Начислена	-	115	93	66	-	274
Салдо на 31 декември 2009	-	835	1,204	464	-	2,503
Преносна стойност към 1 януари 2008	365	2,266	86	396	114	3,227
Преносна стойност към 31 декември 2008	365	2,151	71	304	98	2,989
Преносна стойност към 31 декември 2009	365	2,036	49	238	98	2,786

Справедливата стойност на сградата, която представлява основната част от инвестиционните имоти, към края на отчетния период е в размер на 12,650 хил. лв. Тази стойност е определена от лицензирани оценители, които притежават подходяща квалификация за оценки на подобни имоти.

Като проекти по реконструкция са представени разходи, извършени във връзка с реконструкции на части от инвестиционните имоти, които не са приключени към края на отчетния период.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

12. Дългосрочни инвестиции

Като дългосрочна инвестиция в отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени по номинална стойност притежаваните 45,000 броя акции от капитала на Капитал 3000 АД. Участието на Дружеството е в размер на 6.92%.

13. Вземания по предоставени депозити

Като вземания по депозити в отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени вземания по депозит, предоставен на Контролиращото дружество (виж също бележка 21).

14. Търговски и други вземания

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Вземания от свързани лица, в т.ч.	842	307
<i>Първоначална стойност</i>	889	307
<i>Начислена обезценка</i>	(47)	-
Данък добавена стойност за възстановяване	88	28
Вземания от клиенти	3	-
Други	-	1
	<u>933</u>	<u>336</u>

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 21.

15. Възстановими (дължими) данъци върху доходите

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Дължим данък върху доходите в началото на годината	(14)	(7)
Начислен корпоративен данък	(25)	(34)
Платен корпоративен данък	46	27
Възстановим (дължим) данък върху доходите в края на годината	<u>7</u>	<u>(14)</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

16. Парични средства

Към 31 декември 2009 и 2008 година наличните парични средства по банкови сметки на Дружеството са в размер съответно на 19 хил. лв. и 10 хил. лв.

17. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. Внесеният напълно основен капитал, в размер на 50 хил. лв., е разпределен в 500 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лева.

Към 31 декември 2009 и 2008 година едноличен собственик на капитала на Дружеството е Петрол Холдинг АД.

18. Задължения по лихвени заеми

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Дългосрочни задължения по обратен лизинг	9,252	9,507
Краткосрочни задължения по обратен лизинг	253	199
	<u>9,505</u>	<u>9,706</u>

Задълженията по обратен лизинг към 31 декември 2009 година в оригинална валута са в размер на 4,851 хил. евро.

Ефективният лихвен процент на получения заема чрез обратен лизинг за 2009 година е 5.57%. Допълнителна информация за лихвения, валутния и ликвиден риск, на който получените заеми излагат Дружеството, е представена в бележка 20.

През месец март 2008 година Дружеството сключва договор за продажба на инвестиционен имот с обратно придобиване чрез договор за финансов лизинг (обратен лизинг). Срокът на договора е 15 години. Задължението е авалирано от Контролиращото дружество.

19. Търговски и други задължения

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил. лв.	хил. лв.
Задължения към свързани лица	361	5
Задължения към доставчици	92	8
Данъчни задължения, в т.ч.	22	7
Данък добавена стойност	-	7
Други данъци	22	-
	475	20

Задълженията към свързани лица са оповестени в бележка 21.

20. Финансови инструменти и управление на рисковете

Преносните стойности на активите и пасивите към 31 декември 2009 и 2008 година по категориите определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* са представени в следните таблици:

	Бел.	31 декември 2009	31 декември 2008
		хил. лв	хил. лв.
Активи на разположение за продажба			
Дългосрочни инвестиции	12	45	45
		45	45
Предоставени кредити и вземания			
Вземания по предоставени депозити	13	7,523	7,539
Търговски и други вземания	14	845	308
Парични средства	16	19	10
		8,387	7,857
Общо активи		8,432	7,902
Финансови пасиви по амортизирана стойност			
Търговски и други задължения	19	(453)	(13)
Задължения по лихвени заеми	18	(9,505)	(9,706)
Общо пасиви		(9,958)	(9,719)

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

20. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовите инструменти да варират поради промяна в пазарните цени, и може да се прояви като валутен, лихвен или друг ценови риск. Поради естеството на осъществяваната дейност Дружеството е изложено единствено лихвен риск, тъй като предоставените и получените лихвени заеми са с променлив лихвен процент, договорен като базисна лихва, завишена с определена надбавка.

Към датата на настоящите финансови отчети профилът на лихвените финансови инструменти е както следва:

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	7,523	7,539
Финансови пасиви	(9,505)	(9,706)
Общо	(1,982)	(2,167)

Анализът на чувствителността към лихвения риск е изготвен на база на допускането, че лихвените позиции с променлива лихва към края на отчетния период са съществували в същия размер през цялата година и разумно възможното увеличение/намаление на лихвения процент е с 12 базисни пункта. Ако лихвените проценти бяха по-високи/по-ниски с 12 базисни пункта, при условие че всички други променливи бяха константни, печалбата след данъци за текущата година би била с 2 хил. лв. по-ниска/по-висока.

Кредитен риск

Кредитният риск е рискът едната страна по финансовия инструмент да не успее да изпълни задължението си и по този начин да причини загуба на другата. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения.

Около 99% от приходите на Дружеството за текущата година и 99% от приходите за предходната година са реализирани от продажби към свързани лица. Вземанията от продажби от тези клиенти към 31 декември 2009 и 2008 година възлизат съответно на 131 хил. лв. и 17 хил. лв.

Най-значителните активи, с които Дружеството разполага към 31 декември 2009 година представляват вземания по предоставен депозит в размер на 7,523 хил. лв. и вземания за лихви по депозит в размер на 758 хил. лв. Ръководството счита, че тези вземания не представляват кредитен риск, тъй като депозитът е предоставен на Контролиращото дружество.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

20. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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.

31 декември 2009, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Задължения по обратен лизинг	757	757	2,271	11,257	15,042
Търговски и други задължения	453	-	-	-	453
	<u>1,210</u>	<u>757</u>	<u>2,271</u>	<u>11,257</u>	<u>15,495</u>
31 декември 2008, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Задължения по обратен лизинг	872	873	2,618	13,082	17,445
Търговски и други задължения	13	-	-	-	13
	<u>885</u>	<u>873</u>	<u>2,618</u>	<u>13,082</u>	<u>17,458</u>

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 собствениците. 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 собствен капитал. Нетният дълг включва дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми от несвързани лица, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите и натрупаната печалба формират собствения капитал на Дружеството.

Ръководството на Контролиращото дружество определя размера на необходимия капитал. 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.

Съотношенията нетен дълг към коригиран собствен капитал за 2009 и 2008 година са както следва:

	31 декември 2009	31 декември 2008
Дълг	9,505	9,706
Парични средства	(19)	(10)
Нетен дълг	9,486	9,696
Собствен капитал	1,338	1,179
Съотношение дълг - капитал	7.09	8.22

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

21. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружеството-майка и контролиращо дружество към 31 декември 2009 година е Петрол Холдинг АД.

През отчетния период са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице

Петрол Холдинг АД	контролиращо Дружество
Петрол АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Петрол Транс Експрес ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Петрол Техника ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Нафтекс секюрити ЕАД	дъщерно дружество на Петрол АД
Юрекс Консулт АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транскарт АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Еврокапитал България АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Телеком АД	дъщерно дружество до 30 април 2009 година
Трансхолд България Холдинг АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транскарт Файненшъл Сървисис ЕАД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Телеком АД	асоциирано дружество от 1 май 2009 година
Петрол Газ ООД	дъщерно дружество на Петрол АД

Извършените сделки се отнасят главно до:

- наеми;
- предоставяне и получаване на парични заеми и депозити;
- получени юридически услуги;
- покупка на активи;
- холдингови такси и услуги;
- начислени възнаграждения.

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2009 и 2008 година са, както следва:

Свързано лице	31 декември 2009 хил. лв. Продажба на стоки и услуги	31 декември 2008 хил. лв. Продажба на стоки и услуги	31 декември 2009 хил. лв. Покупка на стоки и услуги	31 декември 2008 хил. лв. Покупка на стоки и услуги
Контролиращо дружество	24	-	8	9
Дружества под общ контрол	741	940	78	12
	765	940	86	21

Приходите от лихви за 2009 и 2008 година са в размер съответно на 514 хил. лв. и 476 хил. лв. и възникват във връзка с предоставен депозит на Контролиращото дружество.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009

21. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях (продължение)

Към 31 декември 2009 и 2008 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	31 декември 2009 хил. лв. Вземания	31 декември 2008 хил. лв. Вземания	31 декември 2009 хил. лв. Задължения	31 декември 2008 хил. лв. Задължения
Контролиращо дружество, в т.ч.	8,281	7,829	21	4
<i>Краткосрочни депозити</i>	7,523	7,539	-	-
Дружества под общ контрол	84	17	340	1
	8,365	7,846	361	5

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за 2009 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 7 хил. лв. (2008: 9 хил. лв.).