Съдържание

Годишен доклад за дейността ..... ***3 стр.***

Доклад на независимия одитор ..... ***11 стр.***

Финансови отчети към 31 декември 2007 година ..... ***14 стр.***

Бележки към финансовите отчети ..... ***19 стр.***

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**
Приходи от продажби (хил. лв.)	2,138	1,570	72	41
EBITDA (хил. лв.)	1,573	983	(312)	(3)
EBIT (хил. лв.)	700	380	(346)	(3)
Нетен резултат след данъци (хил. лв.)	(211)	1,010	315	358
Активи (хил. лв.)	63,881	39,451	13,725	14,766
Собствен капитал (хил. лв.)	61,175	39,292	13,677	13,684
Оборотен капитал (хил. лв.)	16,850	17,454	12,270	12,618

Финансови съотношения	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**
ROE (%)[1]	(0.42)	3.81	2.30	2.49
ROACE (%)[2]	1.37	1.43	(2.43)	(0.02)
ROA (%)[3]	1.35	1.43	(2.43)	(0.02)
Собствен капитал / Активи (%)	95.76	99.60	99.65	92.67
Текуща ликвидност	17.12	110.77	256.63	12.66

Оперативни показатели	**2007**	**2006**	**2005**	**2004**
Брой недвижими имоти, в т. ч.	134	27	3	2
Поземлени имоти	*57*	*14*	*2*	*1*
Административни сгради	*31*	*3*	-	-
Хотелски сгради	*1*	*1*	-	-
Почивни бази	*4*	*4*	-	-
Други (в т.ч. 36 петролни бази)	*41*	*5*	*1*	*1*
Обща площ на земи (кв. м.)	1,033,781	62,680	18,141	16,641
Обща РЗП на сгради (кв. м.)	47,282	28,503	6,043	6,043
Численост на персонала	17	19	4	4

[1] ROE (return on equity) – възвръщаемост на собствения капитал, изчислява се като нетният финансов резултат след данъци се раздели на усредената величина на собствения капитал.

[2] ROACE (return on average capital employed) – възвръщаемост на инвестирания капитал, изчислява се като финансовият резултат преди нетни финансови приходи и данъци се раздели на усредената величина на инвестирания 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).

[3] ROA (Return on assets) – възвръщаемост на активите, изчислява се като финансовият резултат преди нетни финансови приходи и данъци се раздели на усредената стойност на активите.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Уважаеми дами и господа,

2007 година може да се определи като особено успешна за Еврокапитал-България АД. Дружеството завърши финансовата година с 1,634 хил. лв. счетоводна печалба. През годината Еврокапитал-България АД придоби нови инвестиционни имоти на обща стойност 25,017 хил. лв. чрез апорт на активи в капитала на Дружеството или закупуване със собствени средства.

След придобиването на новите недвижими имоти, Еврокапитал-България АД пое и тяхното управление, като продължи политиката на пълноценно използване на имотите придобити през 2006 година в градовете София, Варна, Стара Загора и Бургас (административни сгради и хотел), които осигуряват приходи от наеми. Успешно бяха събрани голяма част от вземанията от длъжници на Дружеството.

За добрите резултати, които Еврокапитал-България АД постигна през 2007 година бихме искали да благодарим на нашите клиенти, партньори и акционери за подкрепата и доверието, което ни оказват, на целия екип и на нашите колеги за споделените ценности и приноса им за постигането на общите мисия и цели.

Никола Николов
Изпълнителен директор

15 март 2008 година

Димитър Димитров
Прокурист

ЕВРОКАПИТАЛ - БЪЛГАРИЯ - АД - СОФИЯ

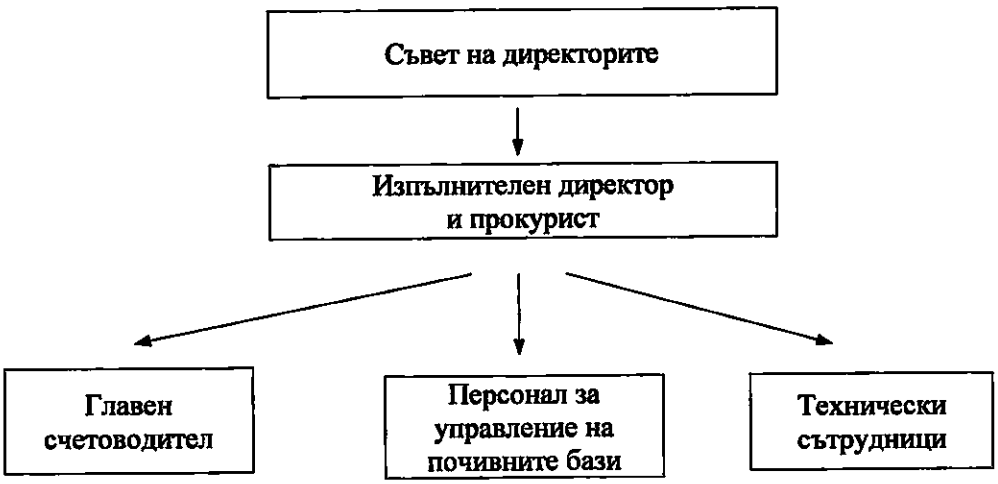
ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

Еврокапитал-България АД е регистрирано в Софийски градски съд през 2001 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към края на 2007 година собственици на капитала са Петрол Холдинг АД и Нафтекс Петрол ЕООД.

Основната дейност на Дружеството е свързана с управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Дружеството се управлява от Съвет на Директорите в състав:
- Стоян Митев Кръстев;
- Орлин Тодоров Тодоров;
- Никола Кръстев Николов - изпълнителен директор;
- Димитър Петков Димитров – прокурист.

Организационно-управленската структура на Дружеството може да бъде представена по следния начин:



Допълнително в Дружеството е назначен персонал за управление на почивните бази в село Черни Вит, община Тетевен и в местността Предела, община Разлог. Към Дружеството са привлечени и пет сътрудници, подпомагащи дейността на прокуриста, на изпълнителния директор и на главния счетоводител.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

Офис сегмент

Въпреки, че през изтеклата година офис площите в големите градове се увеличиха с 16% (около 98 000 кв. м.), все още търсенето надхвърля предлагането и нивата на незаетите площи са от най-ниските в Европа, с нива от 4% за целия пазар, стигащи до 2% за широката централна част. Около 70% от новите проекти са съсредоточени в крайградските части, поради недостиг на подходящи парцели в Централния Бизнес Район. Пазара през 2007 бе диктуван главно от офиси клас А, което само затвърждава тенденцията от последните няколко години и определя ясна перспектива за развитие. През 2008 този сегмент ще продължава да се развива със здравословни темпове. Въпреки значимия брой проекти в строеж, не се очаква повишаване на незаетите площи. Проектите, ситуирани в широкия център ще се радват да стабилни и високи наеми и ниски нива на незаетост.

Жилищен сегмент

Предлагането на жилища в големите градове продължава да расте със стабилни темпове, водено главно от широкия център и крайградските райони. Увеличеното търсене и все още недостатъчното предлагане на жилища с високо качество доведоха до повишение на цените и през изминалата година. Предлагането на жилища ще продължи да расте и през следващите години, движено главно от стабилната икономическа среда. Възможно е повишаване на ценовите нива, но основно при висококачествените жилища с добри локации. Търсенето ще продължи да расте, също основно във високия сегмент и сегмента на затворените комплекси.

Ваканционни имоти

Глобалната финансова криза доведе до оттеглянето на ключови за българския пазар клиенти, като британци и ирландци. От друга страна това оттегляне бе компенсирано от вълна от нови, руско говорящи клиенти с особен интерес към луксозни имоти. Известните и традиционно силни курорти, като Банско и Слънчев Бряг достигнаха точката на насищане и през 2008 пазарът ще е доминиран от нови локации, предлагащи повече услуги и по-добър сервиз. Като цяло, предлагането ще продължи да расте, но с доста по-скромни темпове, тъй като пазарът на ваканционни имоти е достигнал точката на насищане.

2. Резултати от дейността

С решение на Съвета на директорите, Еврокапитал-България АД прие стратегия по отношение собствените недвижими имоти и определи кои от тях да бъдат реализирани чрез продажба и кои да бъдат оперирани като инвестиционни имоти. Следните имоти, собственост на Дружеството имоти се използват за инвестиционни цели:

- Урегулиран поземлен имот, находящ се в гр. София;
- Административна сграда, находяща се в гр. София;
- Административна сграда, находяща се в гр. Варна;
- Административна сграда, находяща се в гр. Стара Загора;
- Хотелски комплекс Интерхотел България, находящ се в гр. Бургас.

Тези имоти са придобити през 2006 година, чрез извършена апортна вноска в капитала на Дружеството от едноличния собственик, и са предадени за управление, с цел да носят приходи под формата на наеми или за увеличаване стойността на капитала.

2. Резултати от дейността (продължение)

През 2007 година бяха придобити нови имоти чрез апорт от нов акционер, оценени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда и покупка на имоти със собствени средства. Отдадените под наем имоти, заедно с движимите вещи находящи се в тях, носят гарантирани ежемесечни приходи. В резултат на това, приходите от наеми на Дружеството нарастват значително от 1,468 хил. лв за 2006 година до 2,123 хил. лв. за 2007 година.

През годината Дружеството отчита увеличение на оперативните си разходи (от 1,190 хил. лв. за 2006 година на 1,438 хил. лв. за 2007 година). Най-голямо е нарастването на разходите за амортизация (873 хил. лв. за 2007 година срещу 603 хил. лв. за 2006 година), което се обяснява с нарастването на стойността на дълготрайните активи. Част от разходите за материали представляват стойността на активи, придобити в резултат на непаричната вноска, които не отговарят на критериите за признаване като дълготрайни, възприети от Дружеството. Увеличението на недвижимите имоти, собственост на Дружеството е причината и за значителното увеличение на разходите за местни данъци и такси (от 75 хил. лв. за 2006 до 105 хил. лв. за 2007 година). Едновременно с това се наблюдава и увеличение в начислените разходи за обезценка – от 29 хил. лв. за 2006 година до 101 хил. лв. за 2007 година и разходите за наеми - от 8 хил. лв. на 36 хил. лв.

В резултат на промените в приходите и разходите, Дружеството подобрява показателите си печалба преди нетни финансови приходи и данъци и амортизации (EBITDA) и печалба преди нетни финансови приходи и данъци (EBIT), които придобиват положителни стойности за 2007 година (съответно 1,573 хил. лв. и 700 хил. лв.). Еврокапитал-България АД отчита нетна загуба в размер на 211 хил. лв. за 2007 година (при 1,010 хил. лв. печалба за 2006 година). Значителният спад в резултата се дължи основно на начислените пасиви по отсрочени данъци в размер на 1,674 хил. лв. върху временна разлика, която възниква в резултат от прехвърляне на обособена дейност по смисъла чл. 130 от ЗКПО.

3. Финансово състояние

В своята дейност Дружеството разчита изцяло на финансиране със собствени средства и няма дългосрочни задължения. Краткосрочните задължения са формирани в по-голямата си част от получен депозит в размер на 925 хил. лв., в резултат на подписан меморандум за съвместна дейност, както е оповестено в бележки 21 и 29 от финансовите отчети към 31 декември 2007 година. Увеличението на краткосрочните задължения обуславя понижената стойност на показателя за текуща ликвидност 17.12, който значително намалява в сравнение с 2006 – 110.77.

Намалението на нетния резултат след данъци оказва влияние върху показателите за възвръщаемост (ROE, ROACE и ROA), които намаляват незначително в сравнение с предходната година. Възвръщаемостта на инвестирания капитал и активите (ROACE, ROA) остава положителна величина през 2007 година.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 23 от финансовите отчети към 31 декември 2007 година.

5. Човешки ресурси

През 2007 Дружеството стартира първите си инвестиционни проекти в Поморие и започна да разработва собствена стратегия за човешките ресурси съобразена със специфичните изисквания на проектите. Изпълнителният състав отговаря на изискванията за извършване на специфичната дейност, за която е нает. Специфичните процедури, свързани с дейността на Дружеството се усвояват в процеса на работа чрез съвместна работа с по-опитни служители.

Участието на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети е, както следва:

- Стоян Митев Кръстев – председател на Съвета на директорите на Еврокапитал България АД. Член е на Надзорния съвет на Петрол АД; председател на Съвета на директорите на Юрекс Консулт АД; член на Управителния съвет на Сдружение Национална асоциация Семейство; председател на Сдружение Съюз на частните фирми в петролния бизнес, заместник-председател на Съвета на директорите на Петрол Холдинг АД, съдружник в Адвокатско дружество Тони Кръстев, съдружник в Пас консулт ООД, съдружник във Фина Ко ООД и акционер в Пещоремонт АД;
- Орлин Тодоров Тодоров – член на Съвета на директорите на Еврокапитал АД. Член е на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на Петрол Холдинг АД; собственик на Орлин Тодоров ЕТ;
- Никола Кръстев Николов – член на Съвета на директорите и изпълнителен директор на Еврокапитал България АД, едноличен собственик и управител на Данкор ЕООД, съдружник и управител на Ес Енд Кей ООД, едноличен собственик и управител на Кюлевча Еко Тур ЕООД, собственик на Никола Кръстев ЕТ;
- Димитър Петков Димитров – прокурист на Еврокапитал България АД, управител на Петрол Пропъртис ЕООД.

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включена в разходите за персонала за 2007 и 2006 година, е посочена в бележка 26 на финансовите отчети към 31 декември 2007 година.

ПЕРСПЕКТИВИ ЗА БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ

Приоритетните задачи за бъдещото развитие на Дружеството са насочени в две основни направления:

- Реализиране на инвестиционни проекти, както върху собствените парцели, така и върху парцели, които ще бъдат придобити в бъдеще;
- Оптимизиране на текущата дейност по управление и поддръжка на сградите на Дружеството.

За изпълнението на инвестиционните проекти се предвиждат значителни инвестиции и Дружеството вече инициира предварителни разговори с водещи финансови институции за осигуряване на необходимата част привлечено финансиране.

Бъдещата дейност на Дружеството зависи до голяма степен от темпа на развитие на пазара за недвижими имоти. Нашите анализи показват, че настоящият висок темп на развитие ще се запази в следващите три до пет години. Очакванията на Ръководството на Дружеството и на собствениците на капитала са да бъдат реализирани значителни приходи от реализацията на планираните мащабни инвестиционни проекти.

По отношение на управлението на съществуващите сгради през 2007 беше стартирана програма за оптимизация на процесите в две основни направления:

- Групиране и наблюдение на разходите по поддръжка и управление на сградите в структурирани разходни центрове, дават възможност са по-ефективно управление на разходите;
- Промяна в структурата на наемите и отделяне на брутните наеми от таксите за поддръжка на имотите и изготвяне на детайлни бюджети за поддръжка, с цел по-прозрачно алокиране на тези разходи.

Ръководството очаква развитието на законодателството и по-конкретно на нормите, които регулират правото на чужденци да стават дългосрочни собственици на земя на територията на Република България.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Deloitte.

Deloitte Audit Ltd.
103, Al. Stambolijski Blvd.
1303 Sofia
Bulgaria

Tel. +359 (0) 2 802 3300
Fax +359 (0) 2 802 3350
www.deloitte.bg

Делойт Одит ООД
бул. „Ал. Стамболийски" 103
София 1303
България

Фирмено дело 10638/96
при Софийски градски съд
IBAN BG39 INGB 9145 1000 2706 10
SWIFT/BIC INGBBGSF
ИНГ БАНК

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО
Собствениците на
Еврокапитал България АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Еврокапитал България АД ("Дружеството"), включващ счетоводния баланс към 31 декември 2007, отчета за доходите, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Комисията на Европейския съюз, се носи от ръководството. 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 на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазването на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва изпълнението 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

По наше мнение финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2007, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети за приложение от Комисията на Европейския съюз.

Обръщане на внимание

Без да изразяваме резерви, обръщаме внимание на оповестеното в бележка 26 към приложения финансов отчет. Дружеството е отчело вземане от Контролиращото дружество към 31 декември 2007 и 2006 в размер съответно на 15,022 хил. лв. и 14,610 хил. лв., представляващо вземане по предоставен депозит на поискване и свързани с него начислени лихви. Според договорените условия, това вземане не е обезпечено с активи на Контролиращото дружество и за него е договорена лихва. Към датата на баланса стойността на вземането представлява значителната част от активите на Дружеството, което поражда риск и несигурност за Дружеството при евентуална пълна или частична несъбираемост на това вземане.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността на Дружеството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, чл. 38, алинея 4, ние прегледахме приложения Годишен доклад за дейността на Дружеството. Годишният доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на Дружеството, издаден от ръководството на Дружеството, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в годишния финансов отчет на Дружеството към 31 декември 2007, изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 15 март 2008 г., се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД

София
Рег. №033

Силвия Пенева
Управител
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

25 април 2008 г., София

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за годината, приключваща на 31 декември 2007

	Бележка №	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Приходи от продажби	*5*	2,123	1,468
Други приходи	*6*	15	102
Разходи за материали	*7*	(60)	(297)
Разходи за външни услуги	*8*	(133)	(39)
Разходи за персонала	*9*	(144)	(90)
Разходи за амортизация	*10*	(873)	(603)
Обезценка на активи	*11*	(101)	(29)
Други разходи	*12*	(127)	(132)
Финансови приходи	*13*	945	817
Финансови разходи	*13*	(11)	(1)
Печалба преди облагане с данъци		**1,634**	**1,196**
Разход за данък	*14*	(1,845)	(186)
Нетна печалба (загуба) за периода		**(211)**	**1,010**

Тези финансови отчети са одобрени от името на Еврокапитал-България АД от:

Никола Николов
Изпълнителен директор

Димитър Димитров
Прокурист

Олга Иванова
Главен счетоводител

15 март 2008 година

Силвия Пенева
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

Дата: 25/04/2008

(Бележките от страница 19 до страница 43 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БАЛАНС
към 31 декември 2007 година

	Бележка №	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Дългосрочни активи			
Дълготрайни материални активи	*15*	40	21
Инвестиционни имоти	*16*	45,946	21,804
Отсрочени данъчни активи	*14*	-	13
Общо дългосрочни активи		**45,986**	**21,838**
Краткосрочни активи			
Вземания по лихвени заеми и депозити	*17*	14,483	14,263
Търговски и други вземания, нетно	*18*	1,427	1,318
Парични средства	*19*	92	139
Дългосрочни активи, държани за продажба	*20*	1,893	1,893
Общо краткосрочни активи		**17,895**	**17,613**
Общо активи		**63,881**	**39,451**
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	*21*	996	43
Текущи данъци върху доходите	*22*	49	116
Общо краткосрочни пасиви		**1,045**	**159**
Нетни краткосрочни активи		**16,850**	**17,454**
Дългосрочни пасиви			
Отсрочени данъчни пасиви	*14*	1,661	-
Общо дългосрочни пасиви		**1,661**	**-**
Нетни активи		**61,175**	**39,292**
Капитал и резерви			
Основен капитал	*23*	59,836	37,742
Общи резерви		641	540
Натрупана печалба		698	1,010
Общо капитал и резерви		**61,175**	**39,292**

Тези финансови отчети са одобрени от името на Еврокапитал-България АД от:

Никола Николов	**Димитър Димитров**	**Олга Иванова**
Изпълнителен директор	**Прокурист**	**Главен счетоводител**

15 март 2008 година

Силвия Пенева
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

Дата: 25/04/2008

(Бележките от страница 19 до страница 43 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2007

	Основен капитал	Общи резерви	Натрупана печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2006 година	**12,853**	**509**	**315**	**13,677**
Печалба за периода	-	-	1,010	1,010
Общо приходи признати за периода	-	-	***1,010***	***1,010***
Разпределение на печалбата	-	31	(31)	-
Увеличение на капитала чрез апортна вноска	24,889	-	-	24,889
Разпределени дивиденти	-	-	(284)	(284)
Салдо на 31 декември 2006 година	**37,742**	**540**	**1,010**	**39,292**
Загуба за периода	-	-	(211)	(211)
Общо приходи признати за периода	-	-	***(211)***	***(211)***
Разпределение на печалбата	-	101	(101)	-
Увеличение на капитала чрез апортна вноска	22,094	-	-	22,094
Салдо на 31 декември 2007 година	**59,836**	**641**	**698**	**61,175**

Тези финансови отчети са одобрени от името на Еврокапитал-България АД от:

Никола Николов
Изпълнителен директор

Димитър Димитров
Прокурист

Олга Иванова
Главен счетоводител

15 март 2008 година

Силвия Пенева
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

Дата: 25/04/2008

(Бележките от страница 19 до страница 43 са неразделна част от съдържанието тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2007

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	3,547	1,728
Плащания към контрагенти	(1,074)	(694)
Плащания, свързани с персонала	(144)	(85)
Парични потоци от основната дейност	**2,329**	**949**
Платени данъци върху доходите	(238)	(117)
Нетни парични потоци от основната дейност	**2,091**	**832**
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Плащания за покупка на дълготрайни материални активи	(2,957)	(267)
Постъпления от продажба на дълготрайни материални активи	20	2,064
Предоставени лихвени заеми и депозити	(224)	(2,820)
Постъпления по върнати лихвени заеми и депозити	209	365
Получени лихви	814	247
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	**(2,138)**	**(411)**
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени дивиденти	-	(284)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	**-**	**(284)**
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през периода	**(47)**	**137**
Парични средства в началото на периода	**139**	**2**
Парични средства в края на периода (виж също бележка 19)	**92**	**139**

Тези финансови отчети са одобрени от името Еврокапитал-България АД от:

Никола Николов	**Димитър Димитров**	**Олга Иванова**
Изпълнителен директор	**Прокурист**	**Главен счетоводител**

15 март 2008 година

Силвия Пенева
Регистриран дипломиран експерт-счетоводител

Дата: 25/04/2008

ЕВРОКАПИТАЛ - БЪЛГАРИЯ АД София

София Рег. № 663

(Бележките от страница 19 до страница 43 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ

КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2007 ГОДИНА

1. Правен статут

Еврокапитал-България АД (Дружеството) е регистрирано в Софийски градски съд през 2001 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към датата на настоящите финансови отчети Акционери в Дружеството са Петрол Холдинг АД и Нафтекс Петрол ЕООД (виж също бележка 23).

Основната дейност на Дружеството е свързана с управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

Финансовите отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 15 март 2008 година.

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 Борда за международни счетоводни стандарти (БМСС) 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 БМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2007 година, с изключение на някои изисквания по отношение отчитане на хеджирането, в съответствие с Международен счетоводен стандарт 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.

През текущата година Дружеството е приложило новите и ревизирани МСФО на БМСС, приети от Комисията, валидни за 2007 година и имащи отношение към извършваната от него дейност, а именно МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване и промените в МСС 1 Представяне на финансови отчети – оповестявания относно капитала. Възприетите промени се ограничават единствено до включването на допълнителни оповестявания относно финансовите инструменти без да оказват ефект върху класификациите и оценките на активите и пасивите и финансовия резултат на Дружеството.

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

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

Предположенията, направени от Ръководството при прилагането на МСФО, които имат съществен ефект върху финансовите отчети или счетоводните оценки, които биха могли да доведат до съществени корекции през следващите периоди са оповестени в бележка 4.

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

3.1. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи се признават като първоначално се оценяват по цена на придобиване, която включва покупната цена, мита и невъзстановими данъци, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние и на мястото за предвидената му от Ръководството употреба. След първоначалното им признаване, дълготрайните материални и нематериални активи се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

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

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

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

Определеният полезен живот на машините, съоръженията и оборудването е 2 години.

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

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

3.2. 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.

Инвестиционните имоти се оценяват по цена на придобиване, намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

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 имоти е, както следва:

Полезен живот	2007 година	2006 година
Административни и търговски сгради	25 години	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	2–25 години	2–25 години
Офис обзавеждане	6 години	6 години

Не се начисляват амортизации на земите.

3.3. Обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти

Към датата на изготвяне на финансовите отчети Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на дълготрайните материални активи и 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 балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за доходите.

3.3. Обезценка на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти (продължение)

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

3.4. Дългосрочни активи, държани за продажба

Дългосрочните активи се класифицират като държани за продажба, ако тяхната балансова стойност ще бъде възстановена чрез продажба, а не чрез продължаваща употреба от Дружеството. Счита се, че тези критерии са изпълнени само тогава, когато продажбата е много вероятна и активът е разполагаем за продажба в настоящото си състояние.

Дългосрочните активи, държани за продажба се оценяват по по-ниската от балансовата стойност и справедливата цена, намалена с разходите по продажбата.

3.5. Финансови инструменти

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

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

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

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответният договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в баланса. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бележка 25.

3.5.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котират на активен пазар. В баланса на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми и депозити, 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 и депозити се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.5.2).

Парични средства

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

3.5.2. Финансови пасиви по амортизирана стойност

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

3.5.3. Основен капитал

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

3.6. 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 балансовата 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 отчета за доходите, освен в случаите, когато възникват във връзка с балансово перо, което се отразява директно в собствения капитал на Дружеството. В този случай и отсроченият данък се посочва директно за сметка на това перо (в капитала), без да намира отражение в отчета за доходите.

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

Съгласно действащото за 2007 и 2006 година данъчно законодателство, данъчната ставка, която се прилага при изчисляване на данъчните задължения на Дружеството, е съответно 10% и 15%. При изчислението на отсрочените данъчни активи и пасиви към 31 декември 2007 и 2006 година е използвана данъчна ставка 10%.

3.7. 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 Дружество. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

3.7. Признаване на приходи и разходи (продължение)

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 датата на баланса. 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 дълготрайни материални активи и 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 отчета за доходите на базата на процедури за систематично и рационално разпределение.

Приходите и разходите за лихви се начисляват като се прилага метода на ефективния лихвен процент.

4. Промени в МСФО

Посочените по-долу МСФО, промени в МСФО и разяснения, са приети от БМСС и КРМСФО към датата, на която финансовите отчети са одобрени за издаване, но влизат в сила за годишни периоди след 1 март 2007 година.

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разясненията
МСФО 3, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Бизнес комбинации
МСФО 8, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 година	Оперативни сегменти
КРМСФО 11, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 март 2007 година	МСФО 2: Плащания на базата на изкупени акции и акции на дружествата от групата
КРМСФО 12, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2008 година	Концесионни споразумения за услуги
КРМСФО 13, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2008 година	Програми за клиентска лоялност
КРМСФО 14, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2008 година	МСС 19: Ограничение на активите по планове с дефинирани вноски, минимални капиталови изисквания и тяхното взаимодействие
Изменение на МСС 23, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година	Разходи по заеми
Изменение на МСС 1, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година	Представяне на финансови отчети
Изменение на МСС 27, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2009 година	Консолидирани и индивидуални финансови отчети
Изменение на МСС 28, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Инвестиции в асоциирани предприятия
Изменение на МСС 31, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Дялове в съвместни предприятия
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година	Финансови инструменти: оповестяване и представяне
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2009 година	Плащане на базата на акции: условия за получаване на права и анулиране

4. Промени в МСФО (продължение)

КРМСФО 12 Концесионни споразумения за услуги и изменение на МСС 23 Разходи по заеми са предложени, но към датата, на която настоящите финансови отчети са одобрени за издаване, не са приети от Европейската Комисия. Към тази дата МСФО 8 Оперативни сегменти е одобрен за издаване от Европейската комисия. Към същата дата няма направено предложение за приемане на останалите гореизброени стандарти и разяснения.

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

5. Приходи от продажби

Приходите от продажби на Дружеството за 2007 и 2006 година, съответно в размер на 2,123 хил. лв. и 1,468 хил. лв. представляват приходи от наеми от отдадени по договори за оперативен лизинг инвестиционни имоти.

6. Други приходи

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи, в т. ч.:	15	102
Приходи от продажба на дълготрайни активи	*20*	*2,064*
Балансова стойност на отписани дълготрайни активи	*(5)*	*(1,962)*
Общо	**15**	**102**

7. Разходи за материали

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Резервни части	28	3
Активи, неизпълняващи критерии за признаване като дълготрайни активи	24	289
Горива, смазочни материали	4	-
Други	4	5
Общо	**60**	**297**

8. Разходи за външни услуги

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Консултации и одит	38	3
Наеми	36	8
Ремонт и поддръжка	31	10
Охрана	16	13
Застраховки	6	2
Комуникации	4	2
Други	2	1
Общо	**133**	**39**

9. Разходи за персонала

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Възнаграждения	131	83
Социални осигуровки и надбавки	13	7
Общо	**144**	**90**

10. Разходи за амортизация

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Амортизация на инвестиционни имоти	870	603
Амортизация на дълготрайни материални активи	3	-
Общо	**873**	**603**

11. Обезценка на активи

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Начислена обезценка на вземания по изкупени заеми	114	32
Възстановена обезценка на вземания по изкупени заеми	(13)	(3)
Общо	**101**	**29**

12. Други разходи

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Местни данъци и данъци върху разходите	105	75
Командировки	19	2
Други	3	55
Общо	**127**	**132**

13. Финансови приходи и разходи

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Финансови приходи		
Лихви по предоставени заеми и депозити	864	636
Сконто на погасени заеми	52	96
Лихви по изкупени заеми	29	85
Общо	***945***	***817***
Финансови разходи		
Корекция на отчетен приход от лихви за предходни години по изкупени заеми	(7)	-
Банкови такси, комисионни и други финансови разходи	(4)	(1)
Общо	***(11)***	***(1)***

14. Данъчно облагане

Разходът за данък в отчета за доходите включва сумата на текущите разходи за данъци върху печалбата и отсрочените разходи за данъци върху печалбата съгласно изискванията на МСС 12 Данъци върху дохода.

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Текущ разход за данък	171	185
Изменение в отсрочените данъци	1,674	1
От признати през годината временни разлики	*1*	*-*
Намаление на данъчната ставка	*-*	*5*
От възникнали през годината временни разлики	*1,673*	*(4)*
Общо разход за данък в отчета за доходите	**1,845**	**186**

14. Данъчно облагане (продължение)

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2007 и 2006 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Счетоводна печалба	1,634	1,196
Приложима данъчна ставка	10%	15%
Данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	163	179
Данъчен ефект от постоянни разлики	(4)	1
Корекция на началното салдо на отсрочения данъчен актив в резултат от промяна на данъчната ставка	-	5
Данъчен ефект от признат през текущия период данъчен пасив, възникнал през текущия период	1,686	-
Ефект от прилагане на различни данъчни ставки при изчисляване на данъчната декларация и отсрочените данъци	-	1
Разход за данък	**1,845**	**186**
Ефективна данъчна ставка	**112.9%**	**15.6%**

Инвестиционни имоти на стойност 22,082 хил. лв. и активи на стойност 12 хил. лв., които не отговарят на критериите за признаване на дълготраен актив, са придобити през 2007 година под формата на непарична вноска от дружество под общ контрол. Активите са оценени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда (виж също бележка 23). Извършването на непаричната вноска е класифицирано като прехвърляне на обособена дейност по смисъла на чл. 130 от Закона за корпоративното подоходно облагане (ЗКПО). В резултат на това е приложен специфичния режим по чл. 150 от ЗКПО, като за разликата между справедливата стойност и данъчната стойност на придобитите активи е признат данъчен пасив в размер на 1,686 хил. лв.

14. Данъчно облагане (продължение)

Отсроченият данъчен актив/пасив, представен в баланса, възниква в резултат на начислените данъци върху печалбата върху приспадащи, облагаеми временни разлики, ефектът от които е, както следва:

	31 декември 2007		31 декември 2006	
	Временна разлика хил. лв.	Данъчен ефект хил. лв.	Временна разлика хил. лв.	Данъчен ефект хил. лв.
Салдо в началото на периода				
Задължения към персонала за неползван отпуск и социални осигуровки върху неползван отпуск	4	1	-	-
Обезценка на активи	125	12	96	14
Общо	**129**	**13**	**96**	**14**
Възникнали през периода				
Дълготрайни активи	(16,855)	(1,686)	-	-
Задължения към персонала за неползван отпуск и социални осигуровки върху неползван отпуск	2	-	4	1
Обезценка на активи	126	13	32	3
Общо	**(16,727)**	**(1,673)**	**36**	**4**
Признати през периода				
Задължения към персонала за неползван отпуск и социални осигуровки върху неползван отпуск	(1)	-	-	-
Обезценка на активи	(13)	(1)	(3)	-
Общо	**(14)**	**(1)**	**(3)**	**-**
Корекция на данъчната ставка				
Обезценка на активи	-	-	-	(5)
Общо	**-**	**-**	**-**	**(5)**
Салдо в края на периода				
Дълготрайни активи	(16,855)	(1,686)	-	-
Задължения към персонала за неползван отпуск и социални осигуровки върху неползван отпуск	5	1	4	1
Обезценка на активи	238	24	125	12
Общо	**(16,612)**	**(1,661)**	**129**	**13**

15. Дълготрайни материални активи

Дълготрайните материални активи, представени в баланса на Дружеството към 31 декември 2007 и 2006 година, включват основно разходи за придобиване на дълготрайни материални активи, представляващи инженерно-геоложко проучване на обекти УПИ I-5137 и УПИ II-5137 в град Поморие в размер на 13 хил. лв. и проект за изготвяне на транспортно-комуникационен план за изграждане на подземен паркинг в размер на 20 хил. лв. В допълнение, в балансовата стойност на дълготрайните материални активи към 31 декември 2007 и 2006 година са включени съответно 7 хил. лв. и 1 хил. лв., представляващи компютърна техника.

16. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Отчетна стойност					
Салдо на 1 януари 2006	**579**	**843**	**5**	**-**	**1,427**
Придобити	2,532	18,311	486	665	**21,994**
Трансфери към активи, държани за продажба	(179)	(843)	-	-	**(1,022)**
Салдо на 31 декември 2006	**2,932**	**18,311**	**491**	**665**	**22,399**
Придобити	23,183	1,377	441	16	**25,017**
Излезли	-	-	(5)	-	**(5)**
Салдо на 31 декември 2007	**26,115**	**19,688**	**927**	**681**	**47,411**
Натрупана амортизация					
Салдо на 1 януари 2006	**-**	**34**	**-**	**-**	**34**
Начислена	-	514	22	67	**603**
Елиминирана при трансфер към активи, държани за продажба	-	(42)	-	-	**(42)**
Салдо на 31 декември 2006	**-**	**506**	**22**	**67**	**595**
Начислена	-	732	33	105	**870**
Салдо на 31 декември 2007	**-**	**1,238**	**55**	**172**	**1,465**
Балансова стойност към 1 януари 2006	**579**	**809**	**5**	**-**	**1,393**
Балансова стойност към 31 декември 2006	**2,932**	**17,805**	**469**	**598**	**21,804**
Балансова стойност към 31 декември 2007	**26,115**	**18,450**	**872**	**509**	**45,946**

16. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционни имоти на стойност 21,748 хил. лв. са придобити през 2006 година под формата на непарична вноска от Петрол АД. Имотите са оцени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда (виж също бележка 23).

Инвестиционни имоти на стойност 22,082 хил. лв. са придобити през 2007 година под формата на непарична вноска от Нафтекс Петрол ЕООД. Имотите са оцени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда (виж също бележка 23).

Към 31 декември 2007 и 2006 година земи и сгради балансова стойност 19,445 хил. лв. и 18,312 хил. лв. са ипотекирани като обезпечения по банкови заеми, отпуснати на Контролиращото Дружество (виж също бележка 28).

17. Вземания по лихвени заеми и депозити

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Предоставени депозити на свързани лица	14,243	14,023
Краткосрочни лихвени заеми към несвързани лица	240	240
Общо	**14,483**	**14,263**

18. Търговски и други вземания, нетно

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Вземания от клиенти	25	41
Вземания от свързани предприятия	1,242	848
Предоставени аванси	106	-
Изкупени заеми, нетно в т.ч.:	47	422
Първоначална стойност	*273*	*547*
Начислена обезценка	*(226)*	*(125)*
Разходи за бъдещи периоди	3	-
Други	4	7
Общо	**1,427**	**1,318**

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 26.

В салдото на търговските и други вземания са включени вземания на стойност 1,246 хил. лв. (2006: 1,143 хил. лв.), които са просрочени към датата на настоящите финансови отчети. Дружеството не разполага с обезпечения за тези вземания, тъй като няма значителна промяна в качеството на кредитоспособността на контрагентите и те все още се считат за възстановими.

18. Търговски и други вземания, нетно (продължение)

Възрастов анализ на просрочените, но необезценени вземания е представен в таблицата по-долу:

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
До 30 дни	153	136
31 - 120 дни	421	318
121 – 210 дни	322	177
Над 211 дни	350	512
Общо	**1,246**	**1,143**

Обезценените вземания по изкупени заеми за 2007 и 2006 година са с възраст над 211 дни.

Търговските и други вземания са посочени нетно от обезценка в размер на 101 хил. лв., начислена през текущата година върху част от вземания по изкупени заеми, без изтекъл давностен срок, за които има индикации, че ще бъдат трудно събираеми.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и други вземания са представени в баланса съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2007 и 2006 година.

19. Парични средства

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	90	139
Парични средства в брой	2	-
Общо парични средства	**92**	**139**

20. Дългосрочни активи, държани за продажба

През 2006 година Дружеството класифицира част от инвестиционните си имоти и част от активите придобити чрез непарична вноска от Петрол АД като дълготрайни активи, държани за продажба. Ръководството счита, че продажбата на активите е много вероятна, тъй като се е ангажирало с план за осъществяването й и е предприело стъпки за намиране на купувачи.

Движението в активите, класифицирани като дълготрайни активи, държани за продажба, е както следва:

	Земи	Сгради	Машини и съоръжения	Други	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил.лв.	хил.лв.
Салдо на 1 декември 2006	-	-	-	-	-
Придобити	1,676	1,182	9	8	2,875
Трансфери от инвестиционни имоти (нетно от натрупана амортизация)	179	801	-	-	980
Излезли (виж също бележка 6)	(1,021)	(931)	(8)	(2)	(1,962)
Салдо на 31 декември 2006	834	1,052	1	6	1,893
Салдо на 31 декември 2007	834	1,052	1	6	1,893

21. Търговски и други задължения

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Получен гаранционен депозит	925	-
Данъчни задължения	37	31
Задължения към свързани предприятия	29	3
Задължения към персонала и осигурителни организации	5	5
Други	-	4
Общо	996	43

Задълженията към свързани лица са оповестени в бележка 26.

Полученият гаранционен депозит на стойност 925 хил. лв. е във връзка със сключен меморандум за партньорство за съвместна дейност.

21. Търговски и други задължения (продължение)

Дружеството начислява задължения за неизползван платен отпуск от персонала в съответствие с МСС 19 Доходи на наети лица. Движението на тези начисления за периода е, както следва:

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Остатък в началото на периода	4	-
Начислени през периода	2	4
Ползвани през периода	(1)	-
Остатък в края на периода, в това число:	**5**	**4**
Отпуски	*4*	*3*
Осигуровки върху отпуски	*1*	*1*

Остатъкът в края на периода е представен в баланса заедно с текущите задължения към персонала.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която краткосрочните задължения са представени в баланса на Дружеството, съответства на справедливата им цена.

22. Текущи данъци върху доходите

Задълженията за данък върху доходите включват начисления корпоративен данък за текущия и предходни отчетни периоди до размера, който не е погасен към датата на изготвяне на баланса.

	31 декември 2007 хил. лв.	31 декември 2006 хил. лв.
Дължими данъци върху доходите към 1 януари	116	48
Начислен корпоративен данък	171	185
Платен корпоративен данък	(238)	(117)
Дължими данъци върху доходите към 31 декември	**49**	**116**

23. Основен капитал

Основният капитал е представен по неговата номинална стойност, съгласно съдебното решение за регистрация. Внесеният напълно основен капитал, в размер на 59,836 хил. лв., е разпределен в 598,359 броя поименни акции, всяка с номинална стойност от 100 лева.

Съгласно решение на Общото събрание от 31 май 2005 година, през 2006 едноличният собственик на капитала (Петрол АД) извършва две апортни вноски на недвижими имоти, оценени от вещи лица, назначени от съда. Първоначално с решение на Софийски градски съд от 9 март 2006 година и в съответствие с решение на едноличния собственик от 21 февруари същата година, капиталът е увеличен от 12,853 хил. лв. на 23,220 хил. лв., чрез издаване на нови 103,666 броя акции с номинална стойност 100 лв. всяка. На 30 март 2006 година е взето решение от за второ увеличение на капитала на Дружеството чрез непарична вноска, оценена от вещи лица на 14,522 хил. лв., за което са издадени нови 145,220 броя акции. Увеличението е вписано с решение на Софийски градски съд от 26 април 2006 година.

През месец октомври 2007 година Петрол Холдинг АД изкупува 100% от акциите на Дружеството, притежавани от Петрол АД. Това обстоятелство е вписано с решение на Софийски градски съд от 27 декември 2007 година.

През месец декември 2007 година се извършва апортна вноска на недвижими имоти и други активи от Нафтекс Петрол ЕООД, оценени от вещи лица, назначени от съда. С решение на Софийски градски съд от 28 декември 2007 година и в съответствие с решението на едноличния собственик (Петрол Холдинг АД), капиталът е увеличен от 37,742 хил. лв. на 59,836 хил. лв., чрез издаване на нови 220,943 броя акции с номинална стойност 100 лв. всяка. В резултат от последното, Дружеството продължава дейността си като акционерно дружество (АД). Това обстоятелство е вписано с решение на Софийски градски съд от 28 декември 2007 година.

Към датата на настоящите финансови отчети акционери в Дружеството са:

Акционер	**Дял от капитала %**
Петрол Холдинг АД	63.08%
Нафтекс Петрол ЕООД	36.92%
	100.00%

24. Дивиденти

Съгласно решение на Общото събрание на Дружеството, проведено през декември 2006 година, е разпределен дивидент в полза на едноличния собственик (Петрол АД) в размер на 284 хил. лв. Към 31 декември 2006 година дивидентът е изцяло изплатен.

Съгласно решение на Общото събрание на Дружеството, проведено през юни 2007 година, е взето решение да не се разпределя дивидент.

25. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на активите и пасивите към 31 декември 2007 и 2006 година по категориите, определени в съответствие с МСС 39 Финансови инструменти: признаване и оценяване са представени в следните таблици:

Предоставени кредити и вземания	**Бел.**	**31 декември 2007 хил. лв.**	**31 декември 2006 хил. лв.**
Вземания по лихвени заеми и депозити	*17*	14,483	14,263
Търговски и други вземания, нетно	*18*	1,424	1,318
Парични средства	*19*	92	139
Общо		**15,999**	**15,720**

Финансови пасиви по амортизирана стойност	**Бел.**	**31 декември 2007 хил. лв.**	**31 декември 2006 хил. лв.**
Търговски и други задължения	*21*	954	7
Общо		**954**	**7**

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. Стратегическите насоки за управление на финансовите рискове се определят от Съвета на директорите на Контролиращото дружество, като оперативното изпълнение на възприетите политики и реализирането на процесите по управление на рисковете се извършва от отдел Парични потоци и отдел Глобални пазари на Петрол Холдинг АД.

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. Дружеството е изложено единствено на лихвен риск, тъй като предоставените лихвени заеми и депозити са с променлив лихвен процент, договорен като базисна лихва (Софибор), завишена с определена надбавка. Към датата на настоящите финансови отчети, финансовите активи, които се олихвяват с променлив лихвен процент са в размер на 14,530 хил. лв. (2006: 14,685 хил. лв.).

Анализът на чувствителността към лихвения риск е изготвен на база на допускането, че лихвените позиции с променлива лихва към датата на баланса са съществували в същия размер през цялата година и разумно възможното увеличение/намаление на лихвения процент е с 30 базисни пункта. Ако лихвените проценти бяха по-високи/по-ниски с 30 базисни пункта, при условие че всички други променливи бяха константни, финансовият резултат след данъци за годината би бил с 40 хил. лв. по-висок/по-нисък (2006 година: 38 хил. лв.).

25. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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. Балансовата стойност на финансовите активи представя в максимална степен кредитния риск, на който Дружеството е изложено. Най-значителните финансови активи, с които Дружеството оперира към 31 декември 2007 година, представляват вземане по предоставен депозит в размер на 14,243 хил. лв. и вземане за лихви по депозита в размер на 779 хил. лв. Ръководство счита, че тези вземания не излагат Дружеството на кредитен риск, тъй като депозитът е предоставен на Контролиращото дружество.

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.

Дружеството има търговски и други задължения с договорен падеж до една година. Недисконтираните парични потоци към 31 декември 2007 и 2006 година по тези задължения възлизат съответно на 959 хил. лв. и на 12 хил. лв.

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за акционерите. Целта на Ръководството е да поддържа доверието на инвеститорите и да гарантира бъдещото развитие на Дружеството.

26. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружеството-майка (Контролиращо дружество) е Петрол Холдинг АД.

През отчетния период са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице	
Петрол Холдинг АД	контролиращо Дружество
Варна Бизнес Сървисиз ЕООД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Интерхотел България Бургас ЕООД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Нафтекс Секюрити ЕАД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Юрекс Консулт АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Балнеохотел Поморие АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД от 31 декември 2006 година
БПИ ЕАД	дъщерно дружество на Петрол АД до 1 ноември 2007 година и дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД от 1 ноември 2007 година
Транс Оператор АД (със старо наименование Транслото АД)	дъщерно дружество на Петрол АД до 1 октомври 2007 година и дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД от 1 октомври 2007 година
Петрол АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Нафтекс Петрол ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Петрол Техника ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Петрол Транс Експрес ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Трансхолд България Холдинг АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Телеком ЕАД	дъщерно дружество на Трансхолд България Холдинг АД
Рекс Лото АД	асоциирано дружество на Петрол Холдинг АД

Извършените сделки се отнасят главно до:

- предоставяне на паричен заем;
- покупка на материални активи;
- изплащане на дивиденти;
- отдаване под наем на инвестиционни имоти;
- охранителни услуги;
- наеми на офиси и автомобил;
- абонаментна компютърна поддръжка;
- комуникационни услуги;
- холдингови такси и услуги;
- хотелски услуги.

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

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2007 и 2006 година са, както следва:

Свързано лице	31 декември 2007 хил. лв. Продажба на стоки и услуги	31 декември 2006 хил. лв. Продажба на стоки и услуги	31 декември 2007 хил. лв. Покупка на стоки и услуги	31 декември 2006 хил. лв. Покупка на стоки и услуги
Контролиращо дружество	321	239	6	-
Едноличен собственик до месец октомври 2007 година	9	7	3	-
Дружества под общ контрол	1,760	1,189	72	29
Общо	**2,090**	**1,435**	**81**	**29**

Приходите от лихви от свързани лица в размер съответно на 840 хил. лв. и 615 хил. лв. за 2007 и 2006 година, са формирани от лихви, начислени по предоставен лихвен депозит на Контролиращото дружество (виж също бележка 13).

Към 31 декември 2007 и 2006 година, неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързани лица	31 декември 2007 хил. лв. Вземания	31декември 2006 хил. лв. Вземания	31 декември 2007 хил. лв. Задължения	31декември 2006 хил. лв. Задължения
Контролиращо дружество, в т.ч.:	15,464	14,864	7	-
Депозит	*14,243*	*14,023*	-	-
Лихви по депозит	*779*	*587*	-	-
Едноличен собственик до месец октомври 2007 година	2	2	10	2
Дружества под общ контрол	19	5	12	1
Общо	**15,485**	**14,871**	**29**	**3**

През текущата година Дружеството е предоставило на Контролиращото дружество допълнителен паричен ресурс под формата на депозит с общ нетен размер 220 хил. лв. (2006: 2,814 хил. лв.).

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включена в разходите за персонала, за 2007 и 2006 година възлиза съответно на 63 хил. лв. и 27 хил. лв.

27. Потенциални вземания

Във връзка с вземания по изкупени заеми, към 31 декември 2007 година, в полза на Дружеството са ипотекирани активи със стойност 64 хил. лв.

28. Потенциални задължения

Земи и сгради с балансова стойност към 31 декември 2007 година 19,445 хил. лв. са ипотекирани като обезпечения по банкови заеми, отпуснати на Контролиращото дружество (виж също бележка 16).

29. Събития след балансовата дата

През месец януари 2008 година е напълно погасен изкупен заем, заедно с дължимите лихви и такси към него, в размер на 53 хил. лв.

През месец март 2008 година, Дружеството продава инвестиционен имот с продажна цена 857 хил. лв. без данък добавена стойност. Купувач на имота е търговско дружество, с което през 2006 година е сключен меморандум за съвместна дейност. По взаимно съгласие на страните, преведеният от купувача гаранционен депозит се прихваща срещу част от дължимата продажна цена.

През месец март 2008 година се сключва предварителен договор за покупка на поземлен имот в град Поморие за цена от 96 хил. лв.