

НИНОВ и ТУРМАЧКИ –ОДИТ и КОНСУЛТИНГ ООД
РЕГИСТРИРАНО ОДИТОРСКО ПРЕДПРИЯТИЕ № 051

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Общото събрание
на акционерите

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество **“ БОЛКАН ЕКУИТИС “ АД** , включващ счетоводния баланс към 31 декември 2009 г, отчет за приходите и разходите , отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети 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;
- 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 спазване 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 одитора взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на дружеството.

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.

Мнение

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

В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет дава **вярна и честна представа** за всички съществени аспекти за финансовото състояние на **“ БОЛКАН ЕКУИТИС “ АД “** към 31 декември 2009 г., както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината завършваща тогава, в съответствие с Националните стандарти за финансови отчети.

Съдържанието на отчета на управлението съответства на резултатите отразени във финансовия отчет.

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР
/АНТОНИН НИНОВ/

УПРАВИТЕЛ:
/ В.ТУРМАЧКИ/

ДАТА :07.06 .2010
СОФИЯ,

Адрес на одитора
СОФИЯ,1000,пл.Славейков № 1 Б
www.ntodit.com



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

за годината, приключваща на 31 декември 2009 г.

1. Изложение за развитието и резултатите от дейността на Дружеството и неговото финансово състояние

Болкан Екуитис АД (Дружеството) е акционерно дружество, основано през 2007 г. със съдебно решение на СГС, фирмено дело № 4266 /2007.

Акционерният капитал на Дружеството се състои от 100 000 обикновени, поименни акции с право на глас, всяка с номинална стойност от 1 /един/ лев всяка. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31.12.2009 г. капиталът на Дружеството възлиза на 100 000 лв.

Акционери в Дружеството са:

- Паладиан Холдингс Лимитед – Малта – собственик на 99 броя акции, които представляват 99.99 % от капитала на Дружеството
- Петко Кръстев Цанев - собственик на 1 брой акции, които представляват 0.01% от капитала на Дружеството

Седалище и адрес на управление на Дружеството: България, София, ул.Граф Игнатиев №3, ет.2, ап.3. Дружеството няма създадени клонове.

Предмет на дейност на Дружеството е покупко-продажба и лизинг на недвижими имоти, строителна дейност, търговия със стоки и материали, внос и износ на стоки и услуги, реклама, търговско посредничество на български и чуждестранни дружества, консултантска дейност, както и всякаква друга търговска дейност, назабранена от закона.

Дружеството не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

За осъществяване на дейността си Дружеството е възприело като общ принцип да формира за различните си проекти отделни юридически компании. Като следствие на тази бизнес практика е нормално основните активи в баланса да са под формата на предоставени кредити на свързани предприятия и различни по размер дялови участия в други дружества.

Дружеството има три дъщерни компании: Плана Ленд ЕООД, създадена на 02.07.2007 г.- 100% собственост; Логистичен Парк София ЕАД, създаден на 27.06.2007 г., придобит на 02.01.2008 г. от Болкан Екуитис АД - 100% собственост; и Вафа Инвест ООД, създадена на 16.06.2008 - 66.60% собственост.

Дружеството финансира проектите си основно с дългосрочни кредити, получени от финансови институции и мажоритарния си акционер.

Към 31.12.2009 г. членове на съвета на директорите са:

1. Петко Кръстев Цанев,
2. Деян Делчев Динев и
3. Явор Веселинов Маноилов

Дружеството се управлява и представлява от Деян Делчев Динев – Изпълнителен директор.

Финансовият резултат е загуба в размер 123 хил.лв., формиран основно от разходите за оперативна дейност.

2. Събития след датата, към която е съставен Годишният финансов отчет

Годишният финансов отчет на Болкан Екуитис АД е изготвен на 10.05.2010 година и отразява състоянието на Дружеството към 31.12.2009 година.

Няма значими събития, настъпили между отчетната дата и датата на съставяне на баланса, които да променят финансовите отчети към 31.12.2009 г.

3. Основни рискове, пред които Дружеството е изправено

Дейността на Дружеството създава предпоставки за излагането на бизнес риск вследствие неблагоприятни промени в икономическата конюнктура в сектора на недвижимите имоти. Като допълнение Дружеството е изложено на риск от промяна на валутните курсове и лихвените равнища по кредитите.

На този етап Дружеството не използва финансови инструменти за намаляването на рисковете от дейността си.

5. Вероятно бъдещо развитие на Дружеството

Бъдещото развитие на Дружеството е свързано с увеличаване на броя на бизнес проектите като цяло и разширяване на разнообразието от икономически сегменти, в които ще се извършват инвестиции.

Ръководството ще се стреми към една разумна диверсификация на бизнес риска, който засега и доминиращо формиран от непреки инвестиции в сектора на недвижимите имоти.

10.05.2010 година

Изпълнителен Директор:



Деян Динев

Болкан Екуитис АД

КТМ

ЕИК:

175253253

31.12.2009 г.

АКТИВ

ПАСИВ

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Суми (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Суми (хил.лв.)	
		Текуща година	Предходна година			Текуща година	Предходна година
А. ЗАПИСАН, но НЕВНЕСЕН КАПИТАЛ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
Б. НЕТЕКУЩИ (ДЪЛГОТРАЙНИ) АКТИВИ				І. ЗАПИСАН КАПИТАЛ		100	100
І. НЕМАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				ІІ. ПРЕМИИ ОТ ЕМИСИИ			
1. Продукти от развойна дейност				ІІІ. РЕЗЕРВ ОТ ПОСЛЕДВАЩИ ОЦЕНКИ			
2. Концесии, патенти, лицензи и др. подобни права и активи				ІV. РЕЗЕРВИ			
3. Търговска репутация				1. Законови резерви		5	5
4. Предоставени аванси и нематер.активи в процес изгразд.				2. Резерв, свързан с изкупени собствени акции			
Общо за група І :				3. Резерв, съгласно учредителен акт			
ІІ. ДЪЛГОТРАЙНИ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ				4. Други резерви			
1. Земи и сгради, в т.ч.:				Общо за група ІV :		5	5
--- земи				V. Натрупана печалба / загуба от мин. години, в т.ч. :			
--- сгради				--- Неразпределена печалба		42	42
2. Машины, производствено оборудване и апаратура				--- Непокрита загуба		(103)	
3. Съоръжения и други ДМА				Общо за група V :		(61)	42
4. Предоставени аванси и ДА в процес на изграждане							
Общо за група ІІ :				VI. ТЕКУЩА ПЕЧАЛБА (ЗАГУБА)		(123)	(102)
ІІІ. ДЪЛГОСРОЧНИ ФИНАНСОВИ АКТИВИ							
1. Акции и дялове от предприятия в група		3822	3822	ОБЩО за РАЗДЕЛ "А" :		(79)	45
2. Предоставени заеми на предприятия в група		7322	6650				
3. Акции и дялове в асоц. и смесени предприятия				Б. ПРОВИЗИИ И СХОДНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
4. Предост. заеми, свърз. с асоц. и смесени предприятия				1. Провизии за пенсии и сходни задължения			
5. Дългосрочни инвестиции		1511	1491	2. Провизии за данъци, в т.ч. :			
6. Други заеми				--- отсрочени данъци			
7. Изкупени собствени акции : номинална ст-ст хил.лв.		12655	11963	3. Други провизии и сходни задължения			
Общо за група ІІІ :							
ІV. ОТСРОЧЕНИ ДАНЫЩИ				ОБЩО за РАЗДЕЛ "Б" :		0	0
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" :		12655	11963				
В. ТЕКУЩИ (КРАТКОТРАЙНИ) АКТИВИ				В. ЗАДЪЛЖЕНИЯ			
І. МАТЕРИАЛНИ ЗАПАСИ				1. Облагаз.заеми с отд.посочване на конвертируемите,в т.ч.			
1. Материали и суровини				до 1 година			
2. Незавършено производство				над 1 година			
3. Стоки и продукция, в т.ч.:				2. Задължения към финансови предприятия, в т.ч. :		4675	3961

страница 1

--- продукция					до 1 година	861	147
--- стоки					над 1 година	3814	3814
4. Предоставени аванси					3. Получени аванси, в т.ч.:		
					до 1 година		
					над 1 година		
II. ВЗЕМАНИЯ					4. Задължения към доставчици, в т.ч.:		
1. Вземания от клиенти и доставчици, в т.ч.:					до 1 година		
над 1 година					над 1 година		
2. Вземания от предприятия от групата, в т.ч.:					5. Задължения по полици, в т.ч.:		
над 1 година					до 1 година		
3. Вземания, свързани с асоц. и смесени предпр., в т.ч.:					над 1 година		
над 1 година					6. Задължения към предприятия от група, в т.ч.:		
4. Други вземания, в т.ч.:					до 1 година	10748	8817
над 1 година					над 1 година	10748	8817
Общо по група II:					7. Задължения, свързани с асоциирани и смесени предпр., в т.ч.:		
					до 1 година		
III. ИВЕСТИЦИИ					над 1 година		
1. Акции и дялове на предприятия от група					8. Други задължения, в т.ч.:	4	91
2. Изкупени собств. акции: номинална ст-ст хил. лв.					--- други задължения, в т.ч.:		4
3. Други инвестиции					до 1 година		4
					над 1 година		
Общо по група III:					--- към персонала, в т.ч.:	4	1
					до 1 година	4	1
IV. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА					над 1 година		
1. Парични средства в брой	2	7			--- осигурителни задължения, в т.ч.:		
2. Парични средства в безсрочни сметки (депозити)	287	41			до 1 година		
Общо по група IV:	289	48			над 1 година		
					--- данъчни задължения, в т.ч.:		86
					до 1 година		86
					над 1 година		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В":	2693	951			ОБЩО за РАЗДЕЛ "В", в т.ч.:	15427	12869
					до 1 година	865	238
					над 1 година	14562	12631
G. РАЗХОДИ ЗА БЪДЕЩИ ПЕРИОДИ					G. Финансирания и приходи за бъд. периоди, в т.ч.:		
					до 1 година		
					над 1 година		
СУМА НА АКТИВА (раздели А+Б+В+Г)	15348	12914			СУМА НА ПАСИВА (раздели А+Б+В+Г)	15348	12914
УСЛОВНИ АКТИВИ					УСЛОВНИ ПАСИВИ		

Дата: 10.05.2010

Съставител:

/ П. Бешкова /

Ръководител:

/ Д. Динев /


 Заверен:
 07.06.2010
 м.р. София 0233
 Регистратор:

 АНТОНИН
 НИНОВ

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИТЕ И РАЗХОДИТЕ

на

Болкан Екуитис АД

към 31. 12. 2009 година

Е И К :

175253253

РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.)		РАЗДЕЛИ, ГРУПИ, СТАТИИ	код на реда	Сума (хил.лв.)	
		Текуща година	Предх. година			Текуща година	Предх. година
1. Намаление на зап.от продукция и НП				1. Нетни приходи от продажби, в т.ч. :			
2. Разходи за суровини, мат. и ВУ, в т.ч. :		47	18	а) Продукция			
а) суровини и материали				б) Стоки			
б) външни услуги		47	18	в) Услуги			
3. Разходи за персонала, в т.ч. :		64	66	2. Увеличение на зап.продукция и НП			
а) разходи за възнаграждения		55	56				
б) разходи за осигуровки, в т.ч.:		9	10	3. Разходи за придоб.активи по СН			
- осигуровки, свързани с пенсии							
4. Разходи за амортизация и обезценка				4. Други приходи, в т.ч.:			
а) разходи за амортиз. на ДА, в т.ч.:				- приходи от финансираня			
- разходи за амортизация							
- разходи за обезценка				ОБЩО приходи от оперативна дейност			
б) разходи за обезценка на текущ КА				(1 + 2 + 3 + 4)			
5. Други разходи, в т.ч. :			9	5. Приходи от участия в предпр., в т.ч. :			
а) балансова ст-ст на продадени активи				- прих.от участия в предпр.от група			
б) провизии				- други			
в) други			9				
ОБЩО Разходи за оперативна дейност		111	93				
(1 + 2 + 3 + 4 + 5)							
6. Разходи от обезценка на фин.активи		39	172	6. Приходи от други инвестиции и заеми			
- отриц. разлики от пром.на валутен курс		39	172	- прих.от участия в предпр. от група			
- други				- други			
7. Разходи за лихви и други фин.разходи		1122	871	7. Други лихви и фин.приходи, в т.ч.:		1149	1034
а) разходи, свързани с предпр. от група		878	698	- приходи от предприятия от група		694	820
б) отрицат.разлики от опер.с фин.активи				- полож.разл.от опер.с фин.активи			
в) разходи за лихви		236	167	- полож.разл.от пром.на вал.курсове		259	
г) други		8	6	- други		196	214
				Общо финансови приходи (5 + 6 + 7)		1149	1034
8. Печалба от обичайната дейност				8. Загуба от обичайната дейност		(123)	(102)
9. Извънредни разходи				9. Извънредни приходи			
Общо Разходи		1272	1136	Общо Приходи		1149	1034
(1+2+3+4+5+6+7+9)				(1+2+3+4+5+6+7+9)			
10. Счетоводна Печалба				10. Счетоводна Загуба		(123)	(102)
(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)				(ОБЩО Приходи - ОБЩО Разходи)			
11. Разходи за данъци от печалбата							
12. Други данъци, алтернативни на КД							
13. Печалба (балансова)				11. Загуба (балансова)		(123)	(102)
(ред 10 - ред 11 - ред 12)				(ред 10 + ред 11 и 12 от Раздел А)			
ВСИЧКО (Общо РАЗХОДИ+11+12+13)		1272	1136	ВСИЧКО (Общо ПРИХОДИ + 11)		1272	1136

гр.София, 10.05.2010 год.

Заверил:

07.06.2010

гр.София

Съставител :

0233

Антоанетина /

Нинов

Регистриран одитор

БОЛКАН ЕКУИТИС АД
София

Ръководител :

Д. Динев /

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ по ПРЕКИЯ МЕТОД

Болкан Екуитис АД

01.01.2009 - 31.12.2009

Е И К :

175253253

(хил.лв.)

НАИМЕНОВАНИЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ	Текущ период			Предходна година		
	постъпл.	плащания	нетен поток	постъпл.	плащания	нетен поток
А. Парични потоци от основна дейност						
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти		10	(10)		12	(12)
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
Парични потоци, свързани с трудови възнаграждения		60	(60)		71	(71)
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курс. разлики	12	10	2			
Платени и възстановени данъци върху печалбата					6	(6)
Плащания при разпределения на печалби						
Други парични потоци от основната дейност	18	67	(49)		17	(17)
Всичко парични потоци от основната дейност (А)	30	147	(117)		106	(106)
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност						
Парични потоци, свързани с дълготрайни активи						
Парични потоци, свързани с краткосрочни финансови активи						
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.						
Парични потоци от бизнескомбинации - придобивания		4	(4)		3813	(3813)
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от инвестиционна дейност						
Всичко парични потоци от инвестиц. дейност (Б)		4	(4)		3813	(3813)
В. Парични потоци от финансова дейност						
Парични потоци от емисия и обр.придобиване на ценни книжа						
Парични потоци от доп. вноски и връщането им на собствениците						
Парични потоци, свързани с получени или предоставени заеми	3476	3078	398	6013	2617	3396
Парични потоци, свързани с лихви,комисионни, дивиденди и др.	193	229	(36)	313	21	292
Плащания на задължения по лизингови договори						
Парични потоци от полож.и отрицателни валутни курсови разл.						
Други парични потоци от финансовата дейност						
Всичко парични потоци от финансовата дейност (В)	3669	3307	362	6326	2638	3688
Г. Изменение на паричните средства през периода (А + Б + В)	3699	3458	241	6326	6557	(231)
Д. Парични средства в началото на периода			48			279
Е. Парични средства в края на периода			289			48

Дата: 10.05.2010 год.

Съставител:


 / П. Бешкова /
 Заверил:
 07.06.2010
 Ч. Софова



Ръководител:


 / Д. Динев /

ОТЧЕТ ЗА СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Болкан Екуитис АД

за 2009 год.

ЕИК:

175253253

(хил. лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	записан капитал	премии от емисии	резерв от последващи оценки	РЕЗЕРВИ				фин.резултат от минали години		текуща	ОБЩО
				законови	резерв от изкупени собств. Акции	резерв съгл. Учред. Акт	други резерви	неразпр. печалба	непокрита загуба	печалба / загуба	собствен капитал
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Салдо в началото на отчетния период	100			5				42	(102)		45
2. Промени в счетоводната политика											
3. Грешки											
4. Салдо след промените в счетоводната политика и грешки											
5. Изменение за сметка на собствениците, в т.ч. :											
--- увеличения											
--- намаления											
6. Финансов резултат за текущия период										(123)	(123)
7. Разпределение на печалбата, в т.ч. :									(1)		(1)
--- увеличения											
--- намаления									(1)		(1)
8. Покриване на загуба											
9. Последващи оценка на активи и пасиви											
--- увеличение											
--- намаление											
10. Други изменения в собствения капитал											
Салдо към края на отчетния период	100			5				42	(103)	(123)	(79)
11. Промени от преводи на годишни фин.отчети на предприятия в чужбина											
Собствен капитал към края на отчетния период	100			5				42	(103)	(123)	(79)

Дата 10.05.2010

Съставител:

/ П. Бешикова /

Ръководител:

/ Д. Динев /

Забелка:

07.06.2010
г. София

0233

АНТОНИН
НИНОВ

Регистриран одитор