

БПИ ЕАД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА**

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА.....</i>	<i>3 СТР.</i>
<i>ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР.....</i>	<i>11 СТР.</i>
<i>ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА.....</i>	<i>14 СТР.</i>
<i>БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ.....</i>	<i>19 СТР.</i>

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	2008	2007	2006	2005	2004	2003
Обем на продажбите (в хил. лв.)	941	732	710	787	1,047	1,084
ЕБИТ (в хил. лв.) ¹	428	341	139	206	290	414
ЕБИТДА (в хил. лв.) ²	709	560	432	696	779	854
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	309	208	44	93	126	512
ROE (%) ³	27.65	21.85	5.33	12.28	19.44	155.62
ROACE (%) ⁴	6.03	10.21	4.17	5.88	6.20	5.44
ROA (в %) ⁵	5.98	10.02	4.08	5.76	5.70	4.83
Активи (хил. лв.)	10,919	3,388	3,416	3,406	3,751	6,428
Дълг (хил. лв.)	9,706	1,944	1,832	1,832	2,100	2,100
Собствен капитал (хил. лв.)	1,179	1,056	848	804	711	585
Дълг / Активи (%)	88.89	57.38	53.63	53.79	55.99	32.67
Собствен капитал / Активи (%)	10.80	31.17	24.82	23.61	18.95	9.10
Дълг / Собствен капитал (%)	823.24	184.09	216.04	227.86	295.36	358.97
Дълг / ЕБИТДА (%)	1,368.97	347.14	424.07	263.22	269.58	245.90
Оборотен капитал (хил. лв.) ⁶	7,652	(2,216)	(2,259)	(2,316)	(2,746)	(4,075)

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

² ЕБИТДА (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 инвестирания капитал, изчислява се като ЕБИТ се раздели на усреднената 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).

⁵ ROA (Return on assets) – възвръщаемост на активите, изчислява се като ЕБИТ 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 2008 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 2009 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 :

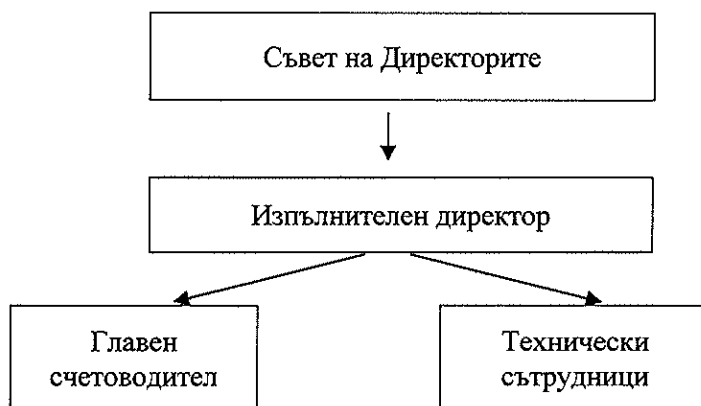
- извършване на консултантска и маркетингова дейност;
- управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

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

БПИ ЕАД оперира в развиваща се среда, чието развитие зависи от геополитическото развитие на региона. Пазарът на недвижими имоти в България продължава да привлича все повече вниманието на наши и чужди инвеститори, брокери и анализатори, особено след като страната ни стана член на ЕС.

Около една трета от преките чужди инвестиции (ПЧИ) в България се използват за покупка на недвижими имоти. Ако към тях бъдат добавени и средствата за ремонтни и довършителни дейности, се оказва, че в имотния сектор се вливат почти половината от всички ПЧИ. Имотите са движеща сила и при кредитирането, като само през миналата година банките са отпуснали 2.2 млрд. лева жилищни заеми. Тези данни категорично показват значимостта на сектора – както за хилядите участници на този пазар, така и за икономиката като цяло.

Устойчивият растеж на имотния пазар обаче може да бъде задържан единствено чрез създаването на добър инвестиционен климат. В последния си доклад за 2008 г. 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 доходносни 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 %)

Вид недвижим имот	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 ипотечи, 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

1. Анализ на пазарната среда (продължение)

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 2008-2011 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. Цените за наем там обаче са около 30 на сто по-ниски в сравнение с тези в София.

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 има потенциал доходността да продължи да пада, като едновременно с това ще се увеличава значението на качеството на строителството.

2. Резултати от дейността

През текущия период приходите от продажби, формирани от отдаване под наем на инвестиционните имоти, нарастват спрямо предходния период (940 хил. лв. за 2008 година спрямо 705 хил. лв. за 2007 година).

През текущия период значително се променя структурата на оперативните разходи – намалява делът на разходите за материали и външни услуги, докато делът на разходите за амортизация и другите разходи бележат ръст. Значителното намаление на разходите за външни услуги се дължи основно на извършените разходи за ремонт и поддръжка през 2007 година на части от сградата. Увеличението на разходите за амортизация е в резултат на признаването на нов актив.

През 2008 година Дружеството повишава показателите си Печалба преди разходи за лихви и данъци (ЕБИТДА) и Печалба преди данъци (ЕБИТ), които добиват стойности съответно от 709 хил. лв. и 428 хил. лв. БПИ ЕАД отчита нетна печалба в размер на 309 хил. лв. за 2008 година (208 хил. лв. за 2007 година).

3. Финансово състояние

През 2008 година БПИ ЕАД намалява краткосрочните си задължения с 2,099 хил. лв., което води до подобряване на показателите за ликвидност и оборотен капитал.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 21 към финансовите отчети към 31 декември 2008 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 БПИ ЕАД 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:

Юрекс Консулт АД	Морско казино ЕАД
БПИ ЕАД	Балнеохотел Поморие АД
Вратцата ЕООД	Тема Нюз АД
Петрол Трейд ЕООД	Тема Спорт ООД
Ню-Ко Загора ЕООД	Бляк Сенд Ризорт АД
Транс Оператор АД	Петрол Карт Сервиз ЕООД
Трансинвестмънт АДСИЦ	Петрол АД
ПФСК Черноморец Бургас АД	Трансхолд България Холдинг АД
Рекс Лото АД	Еър Лазур – Джeneral Авиейшън ЕООД
Спортелит АД	Нафтекс Инженеринг АД
Петрол Инженеринг АД	Рос Ойл ЕООД
Варна Бизнес Сървисиз ЕООД	Бутилираща компания Извор АД
Еврокапитал-България АД	Нафтекс Секюрити ЕАД
Интерхотел България Бургас ЕООД	Ей Ел Джи ЕООД (в ликвидация)
Транскарт АД	Извор ООД (в ликвидация)
Рекс Лото АД	Петрол Инженеринг АД

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

- председател на Съвета на директорите на Нафтекс Секюрити ЕАД,
- член на Съвета на директорите на Транс Оператор АД;
- председател на Съвета на директорите на Нафтекс Инженеринг АД;
- председател на Съвета на директорите на Рекс Лото АД;
- член на Съвета на директорите на Юрекс Консулт АД;
- председател на Съвета на директорите на Транскарт АД;
- член на Съвета на директорите на Транс Телеком ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Транскарт Пеймънт Сървисиз ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Транскарт Файненшъл Сървисиз ЕАД;
- член на Съвета на директорите на Тема Нюз АД;
- 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 2008 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 9 хил. лв.

6. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 23 към финансовите отчети към 31 декември 2008 година.

Перспективи за бъдещо развитие

Към 31 декември 2008 година Дружеството е в процес на реконструкция на част от притежаваните инвестиционни имоти. Стремехът на Ръководството е реконструкциите и текущите ремонти да бъдат финансирани предимно със собствени средства, генерирани в резултат на отдаването под наем на притежаваните имоти.

Еврочленството стимулира преките чужди инвестиции. От това печели секторът на недвижимите имоти, който привлича около половината от тях.

Наблюдава се намаляване на доходността от недвижими имоти и има потенциал този процес да продължи. Кризата с американските ипотечи доведе до намаляване на рисковия апетит на играчите. В добавка на пазарния риск, все по-важен става въпроса за качеството на строителството.

Множество бизнес центрове изникват бързо около по-големите булеварди. По-нататъшното развитие на централната градска част за строителство на офис сгради е затруднено от липсата на достатъчно големи терени, проблемите с трафика и недостига на паркоместа.

Истински бум изживяват търговските центрове и моловете. Освен в столицата, този сектор процъфтява и в други големи градове. Инвеститорите постепенно започват да проучват и по-малките градове.

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 счетоводен баланс към 31 декември 2008 година, отчет за доходите, 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, представени на страници от 19 до 38.

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 2008 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 2008 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 2008 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илиев
Регистриран одитор
Управител



31 март 2009
Варна

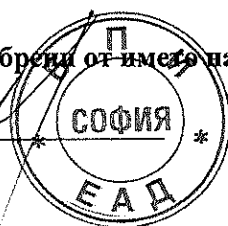
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

	Бележка №	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Приходи от продажби	5	940	705
Други приходи	6	1	27
Разходи за материали	7	(4)	(25)
Разходи за външни услуги	8	(36)	(62)
Разходи за персонала	9	(72)	(55)
Разходи за амортизация	13	(281)	(219)
Други разходи	10	(120)	(30)
Финансови приходи	11	476	-
Финансови разходи	11	(561)	(110)
Печалба преди данъци		343	231
Разход за данък	12	(34)	(23)
Печалба за годината		<u>309</u>	<u>208</u>

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор



Веселин Мавров
Главен счетоводител

31 март 2009 година

Регистриран одитор



(Бележките от страница 19 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БАЛАНС
към 31 декември 2008 година

	Бележка №	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Дългосрочни активи			
Инвестиционни имоти	13	2,989	3,227
Дългосрочни инвестиции	14	<u>45</u>	<u>45</u>
Общо дългосрочни активи		3,034	3,272
Краткосрочни активи			
Вземания по предоставени депозити	15	7,539	-
Търговски и други вземания	16	336	112
Парични средства	17	<u>10</u>	<u>4</u>
Общо краткосрочни активи		7,885	116
Общо активи		10,919	3,388
Краткосрочни пасиви			
Търговски и други задължения	18	20	381
Задължения по лихвени заеми	19	199	1,944
Дължими данъци върху доходите	20	<u>14</u>	<u>7</u>
Общо краткосрочни пасиви		233	2,332
Дългосрочни пасиви по лихвени заеми	19	9,507	-
Нетни активи		<u>1,179</u>	<u>1,056</u>
Капитал и резерви			
Основен капитал	21	50	50
Други резерви		22	-
Натрупана печалба		<u>1,107</u>	<u>1,006</u>
Общо капитал и резерви		<u>1,179</u>	<u>1,056</u>

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

Веселин Мавров
Главен счетоводител

31 март 2009 година

Регистриран одитор



(Бележките от страница 19 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2008

	Основен капитал хил. лв.	Други резерви хил. лв.	Натрупана печалба хил. лв.	Общо хил. лв.
Салдо на 1 януари 2007 година	<u>50</u>	<u>=</u>	<u>798</u>	<u>848</u>
Печалба за годината	-	-	<u>208</u>	<u>208</u>
<i>Общо приходи и разходи признати за годината</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>208</u>
Салдо на 31 декември 2007 година	<u>50</u>	-	<u>1,006</u>	<u>1,056</u>
Печалба за годината	-	-	<u>309</u>	<u>309</u>
<i>Общо приходи и разходи признати за годината</i>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>309</u>	<u>309</u>
Разпределение на печалбата	-	22	(22)	-
Разпределени дивиденди	-	-	(186)	(186)
Салдо на 31 декември 2008 година	<u>50</u>	<u>22</u>	<u>1,107</u>	<u>1,179</u>

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

31 март 2009 година



Веселин Мавров
Главен счетоводител

Регистриран одитор



(Бележките от страница 19 до страница 38 са неразделна част от съдържанието тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	1,368	870
Плащания към контрагенти	(870)	(763)
Плащания, свързани с персонала	<u>(75)</u>	<u>(22)</u>
Парични потоци от основната дейност	423	85
Платени данъци върху доходите	<u>(27)</u>	<u>(3)</u>
Нетни парични потоци от основната дейност	396	82
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Плащания за придобиване и реконструкция на инвестиционни имоти	(43)	(198)
Предоставени и върнати депозити, нетно	<u>(7,539)</u>	<u>-</u>
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	(7,582)	(198)
Парични потоци от финансовата дейност		
Постъпления от обратен лизинг	10,120	-
Плащания по обратен лизинг	(159)	-
Получени и върнати лихвени заеми, нетно	(1,944)	112
Изплатени лихви	<u>(825)</u>	<u>-</u>
Нетни парични потоци от финансовата дейност	7,192	112
Нетно увеличение (намаление) на паричните средства през годината	6	(4)
Парични средства в началото на годината	<u>4</u>	<u>8</u>
Парични средства в края на годината (виж също бележка 17)	<u><u>10</u></u>	<u><u>4</u></u>

Тези финансови отчети са одобрени от името БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

31 март 2009 година

Веселин Мавров
Главен счетоводител

Регистриран одитор

(Бележките от страница 19 до страница 38 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ
КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2008 ГОДИНА

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

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 21).

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

Настоящите финансови отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 31 март 2009 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 Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2008 година, с изключение на някои изисквания по отношение отчитане на хеджирането, в съответствие с Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията по отношение на хеджирането бяха приети от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

През 2008 година Дружеството е приело всички нови и преработени МСФО, издадени от СМСС и одобрени от Комисията, които са в сила за 2008 година и са приложими за неговата дейност. По-конкретно, това са измененията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* и на МСФО 7 *Финансови инструменти: оповестявания* (в сила от 1 юли 2008 година), които са относно рекласификацията на финансови активи. Прилагането на тези изменения и разяснения не води до промени в счетоводната политика на Дружеството.

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

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, Ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие. При тази преценка е взета предвид цялата налична информация за предвидимото бъдеще, което е поне, но не е ограничено до, дванадесет месеца от датата на баланса.

2.2. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

2.3. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

3. Дефиниция и оценка на елементите на баланса и отчета за доходите

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.

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

Амортизацията 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	2008 година	2007 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.

3.2. Обезценка на инвестиционни имоти

Към датата на изготвяне на финансовите отчети 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 балансовата му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в отчета за доходите.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008**3.2. Обезценка на 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

3.3. 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 баланса, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от баланса, 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 баланса, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

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

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. 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 23.

3.3.1. Предоставени кредити и вземания

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

Търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.3.3).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008**3.3.1. Предоставени кредити и вземания (продължение)****Парични средства**

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

3.3.2. Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни финансови инструменти, неклассифицирани в предходните категории. В баланса 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 датата на изготвяне на финансовите отчети. 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 (виж също бележка 3.3.3).

3.3.3. Обезценка на финансови активи

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

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

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

3.3.4. 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 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

3.3.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)

Търговски и други задължения

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

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 отчета за доходите 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.

Лихвените заеми се класифицират като краткосрочни, когато следва да бъдат уредени в рамките на дванадесет месеца от датата на баланса.

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 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008**3.4. Данък върху дохода (продължение)**

Съгласно действащото за 2008 и 2007 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 2008 и 2007 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 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 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 от и разходите за лихви се начисляват в отчета за доходите за всички инструменти, оценявани по амортизирана стойност чрез използване метода на ефективния лихвен процент.

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 балансова 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

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 баланса на Дружеството като задължение по финансов лизинг.

Лизинговите плащания се разделят между лихвени плащания и плащания по главница, така че да 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 задължение по финансов лизинг в баланса на Дружеството, 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 2008

4. Промени в МСФО

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

4. Промени в МСФО (продължение)

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

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

Повечето от стандартите и разясненията, посочени по-горе не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети. Приложението на измененията на МСС 1 *Представяне на финансови отчети* ще доведе до промяна в наименованията и представянето 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. Измененията на МСС 40 *Инвестиционни имоти* водят до първоначално класифициране като инвестиционни имоти на имоти в процес на изграждане с цел бъдещо използване като инвестиционни имоти.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

5. Приходи от продажби

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

6. Други приходи

Другите приходи за текущата година са в размер на 1 хил. лв., а за предходната включват основно приходи от неустойки в размер на 26 хил. лв.

7. 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 дълготрайни.

8. Разходи за външни услуги

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Ремонт и поддръжка	18	52
Консултации и обучение	12	7
Застраховки	4	2
Други	<u>2</u>	<u>1</u>
Общо	<u>36</u>	<u>62</u>

9. Разходи за персонала

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Възнаграждения	64	52
Социални осигуровки и надбавки	<u>8</u>	<u>3</u>
Общо	<u>72</u>	<u>55</u>

10. Други разходи

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Данък сгради и такса смет	119	29
Други	<u>1</u>	<u>1</u>
Общо	<u>120</u>	<u>30</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

11. Финансови приходи и разходи

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Финансови приходи		
Лихви по предоставени депозити	<u>476</u>	<u>-</u>
Общо	<u><u>476</u></u>	<u><u>-</u></u>
Финансови разходи		
Лихви по обратен лизинг	(514)	-
Лихви по получени търговски заеми	(37)	(110)
Банкови такси и комисионни	<u>(10)</u>	<u>-</u>
Общо	<u><u>(561)</u></u>	<u><u>(110)</u></u>
Финансови разходи, нетно	<u><u>(85)</u></u>	<u><u>(110)</u></u>

12. Данъчно облагане

Разходът за данък в отчета за доходите е формиран изцяло от текущи разходи за данъци върху печалбата.

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2008 и 2007 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Счетоводна печалба	343	231
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	<u>34</u>	<u>23</u>
Разход за данък	<u><u>34</u></u>	<u><u>23</u></u>
Ефективна данъчна ставка	<u><u>10%</u></u>	<u><u>10%</u></u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

13. Инвестиции имоти

	Земи	Сгради	Машини и съоръ- жения	Други ДМА	Проекти по реконструк- ция	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари 2007	365	2,729	1,015	419	263	4,791
Придобити	-	-	94	28	268	390
Трансфери	-	142	14	255	(411)	-
Излезли	-	-	-	-	(6)	(6)
Салдо на 31 декември 2007	<u>365</u>	<u>2,871</u>	<u>1,123</u>	<u>702</u>	<u>114</u>	<u>5,175</u>
Придобити	-	-	-	-	43	43
Трансфери	-	-	59	-	(59)	-
Салдо на 31 декември 2008	<u>365</u>	<u>2,871</u>	<u>1,182</u>	<u>702</u>	<u>98</u>	<u>5,218</u>
<i>Натрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари 2007	-	492	1,010	227	-	1,729
Начислена	-	113	27	79	-	219
Салдо на 31 декември 2007	-	<u>605</u>	<u>1,037</u>	<u>306</u>	-	<u>1,948</u>
Начислена	-	115	74	92	-	281
Салдо на 31 декември 2008	-	<u>720</u>	<u>1,111</u>	<u>398</u>	-	<u>2,229</u>
Балансова стойност към 1 януари 2007	<u>365</u>	<u>2,237</u>	<u>5</u>	<u>192</u>	<u>263</u>	<u>3,062</u>
Балансова стойност към 31 декември 2007	<u>365</u>	<u>2,266</u>	<u>86</u>	<u>396</u>	<u>114</u>	<u>3,227</u>
Балансова стойност към 31 декември 2008	<u>365</u>	<u>2,151</u>	<u>71</u>	<u>304</u>	<u>98</u>	<u>2,989</u>

Справедливата стойност на сградата, която представлява основната част от инвестиционния имот, към датата на изготвяне на финансовия отчет 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 дата на баланса.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

14. Дългосрочни инвестиции

Като дългосрочна инвестиция в баланса 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%.

15. Вземания по предоставени депозити

Като вземания по депозити в баланса на Дружеството са представени вземания по депозит, предоставен на Контролиращото дружество (виж също бележка 24).

16. Търговски и други вземания

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Вземания от свързани предприятия	307	78
Данък добавена стойност за възстановяване	28	28
Други	<u>1</u>	<u>6</u>
Общо	<u>336</u>	<u>112</u>

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 24.

17. Парични средства

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	10	3
Парични средства в брой	-	<u>1</u>
Общо	<u>10</u>	<u>4</u>

18. Търговски и други задължения

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Задължения към доставчици	8	67
Данъчни задължения за данък добавена стойност	7	14
Задължения към свързани предприятия	5	296
Задължения към персонала и осигурителни организации	-	3
Други	-	<u>1</u>
Общо	<u>20</u>	<u>381</u>

Задълженията към свързани лица са оповестени в бележка 24.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

19. Задължения по лихвени заеми

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Дългосрочни задължения		
Обратен лизинг	<u>9,507</u>	—
Общо	<u>9,507</u>	<u>—</u>
Краткосрочни задължения		—
Обратен лизинг	199	—
Търговски заеми	—	<u>1,944</u>
Общо	<u>199</u>	<u>1,944</u>
Общо задължения по лихвени заеми	<u>9,706</u>	<u>1,944</u>

Задълженията по обратен лизинг към 31 декември 2008 година в оригинална валута са в размер на 4,962 хил. евро (9,706 хил. лв.).

Ефективният лихвен процент на получения заем чрез обратен лизинг за 2008 година е 7.004%. Допълнителна информация за лихвения, валутния и ликвиден риск, на който получените заеми излагат Дружеството, е представена в бележка 23.

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.

Краткосрочните задължения по лихвени заеми към 31 декември 2007 година представляват задължения по получен търговски заем от Контролиращото дружество (виж също бележка 24).

20. Дължими 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 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Дължим (възстановим) данък върху доходите към 1 януари	7	(13)
Начислен корпоративен данък	34	23
Платен корпоративен данък	<u>(27)</u>	<u>(3)</u>
Дължим данък върху доходите към 31 декември	<u>14</u>	<u>7</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

21. 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 2008 година едноличен собственик на капитала на Дружеството е Петрол Холдинг АД.

22. Дивиденди

През 2008 година Дружеството начислява дивидент в размер на 186 хил. лв., който е прихванат срещу задължения в същия размер.

23. Финансови инструменти и управление на рисковете

Балансовите стойности на активите и пасивите към 31 декември 2008 и 2007 година по категориите определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* са представени в следната таблица:

	<i>Бел.</i>	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Активи на разположение за продажба			
Дългосрочни инвестиции	14	45	45
Общо		45	45
Предоставени кредити и вземания			
Вземания по предоставени депозити	15	7,539	-
Търговски и други вземания	16	308	84
Парични средства	17	10	4
Общо		7,857	88
Общо активи		7,902	133
Финансови пасиви по амортизирана стойност			
Търговски и други задължения	18	(13)	(364)
Задължения по лихвени заеми	19	(9,706)	(1,944)
Общо пасиви		(9,719)	(2,308)

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 управлението на капитала.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

23. 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 (Софибор, EURIBOR), завишена с определена надбавка.

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

	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	7,539	-
Финансови пасиви	<u>(9,706)</u>	<u>(1,944)</u>
Общо	<u>(2,167)</u>	<u>(1,944)</u>

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, печалбата след данъци за текущата година би била с 6 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 депозити. 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 89% от приходите за предходната година са реализирани от продажби към свързано лице. Вземанията от продажби от този клиент към 31 декември 2008 и 2007 година възлизат съответно на 17 хил. лв. и на 77 хил. лв.

Най-значителните активи, с които Дружеството разполага към 31 декември 2008 година представляват вземания по предоставен депозит в размер на 7,539 хил. лв. и вземания за лихви по депозит в размер на 290 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 2008

23. 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.

В следващата таблица са представени договорените падежи на финансовите пасиви на база на най-ранната дата, на която Дружеството може да бъде задължено да ги изплати. В таблицата са посочени недисконтираните парични потоци, включващи главници и лихви:

31 декември 2008, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Обратен лизинг	872	873	2,618	13,082	17,445
Търговски и други задължения	13	-	-	-	13
Общо	885	873	2,618	13,082	17,458
31 декември 2007, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Търговски заеми	2,376	-	-	-	2,376
Търговски и други задължения	78	-	-	-	78
Общо	2,454	=	=	=	2,454

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 както дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми от несвързани лица, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите, 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

23. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Съотношенията нетен дълг към коригиран собствен капитал за 2008 и 2007 година са както следва:

	31 декември 2008	31 декември 2007
Дълг	9,706	1,944
Парични средства (виж бележка 17)	<u>(10)</u>	<u>(4)</u>
Нетен дълг	9,696	1,940
Собствен капитал	1,179	1,006
Съотношение дълг - капитал	8.22	1.93

24. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Дружеството-майка и контролиращо дружество към 31 декември 2008 година е Петрол Холдинг АД.

През отчетния период са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице

Петрол Холдинг АД	контролиращо Дружество
Юрекс Консулт АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Петрол АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Петрол Техника ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Транс Телеком ЕАД	дъщерно дружество на Трансхолд България Холдинг АД

Извършените сделки се отнасят главно до:

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2008

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

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2008 и 2007 година са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2008	2007	2008	2007
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Продажба	Продажба	Покупки	Покупки
	на стоки и	на стоки и	на стоки и	на стоки и
	услуги	услуги	услуги	услуги
Контролиращо дружество	-	-	9	-
Дружества под общ контрол	<u>940</u>	<u>705</u>	<u>12</u>	<u>9</u>
Общо	<u>940</u>	<u>705</u>	<u>21</u>	<u>9</u>

Разходи за лихви за 2008 и 2007 години в размер съответно на 37 хил. лв. и 110 хил. лв. възникват във връзка с получен търговски заем от Контролиращото дружество.

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

Към 31 декември 2008 и 2007 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2008	2007	2008	2007
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Вземания	Вземания	Задължения	Задължения
Контролиращо дружество, в т.ч:	7,829	-	4	2,236
<i>Лихвени заеми и депозити</i>	7,539	-	-	1,944
Дружества под общ контрол	<u>17</u>	<u>78</u>	<u>1</u>	<u>4</u>
Общо	<u>7,846</u>	<u>78</u>	<u>5</u>	<u>2,240</u>

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството за 2008 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 9 хил. лв. (2007: 14 хил. лв.)