

ЕВРОКАПИТАЛ – БЪЛГАРИЯ АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА,
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ
ОДИТОР И
ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 декември 2009

ЕВРОКАПИТАЛ-БЪЛГАРИЯ АД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

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

СЪДЪРЖАНИЕ:

<i>Годишен доклад за дейността.....</i>	<i>3 стр.</i>
<i>Доклад на независимия одитор.....</i>	<i>12 стр.</i>
<i>Финансови отчети към 31 декември 2009 година.....</i>	<i>15 стр.</i>
<i>Бележки към финансовите отчети.....</i>	<i>20 стр.</i>

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ИЗБРАНИ ПОКАЗАТЕЛИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Финансови показатели	2009	2008	2007	2006	2005
Приходи от продажби (хил. лв.)	5,779	4,632	2,138	1,570	72
ЕВИТДА (хил. лв.)	1,149	2,201	1,573	983	(312)
ЕВИТ (хил. лв.)	9	1,243	700	380	(346)
Нетен резултат след данъци (хил. лв.)	782	2,305	(211)	1,010	315
Активи (хил. лв.)	92,829	94,899	63,881	39,451	13,725
Собствен капитал (хил. лв.)	62,188	63,480	61,175	39,292	13,677
Оборотен капитал (хил. лв.)	40,882	43,891	16,850	17,454	12,270
Финансови съотношения	2009	2008	2007	2006	2005
ROE (%) ¹	1.24	3.70	(0.42)	3.81	2.30
ROACE (%) ²	0.01	1.59	1.37	1.43	(2.43)
ROA (%) ³	0.01	1.57	1.35	1.43	(2.43)
Собствен капитал / Активи (%)	66,99	66,89	95,76	99,60	99,65
Текуща ликвидност	25.60	27.03	17.12	110.77	256.63
Оперативни показатели	2009	2008	2007	2006	2005
Брой недвижими имоти, в т. ч.	149	147	134	27	3
<i>Поземни имоти</i>	72	70	57	14	2
<i>Административни сгради</i>	31	31	31	3	-
<i>Хотелски сгради</i>	1	1	1	1	-
<i>Почивни бази</i>	4	4	4	4	-
<i>Други (в т.ч. 36 петролни бази)</i>	41	41	41	5	1
Обща площ на земи (кв. м.)	1,037,458	1,037,458	1,033,781	62,680	18,141
Обща РЗП на сгради (кв. м.)	47,282	47,282	47,282	28,503	6,043
Численост на персонала	24	19	17	19	4

¹ ROE (return on equity) – възвръщаемост на собствения капитал, изчислява се като нетният финансов резултат след данъци се раздели на усреднената 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 усреднената величина на инвестирания капитал. Последният представлява разликата между общата сума на активите и краткосрочните задължения към трети лица (който 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 усреднената стойност на активите.

ОБРЪЩЕНИЕ НА РЪКОВОДСТВОТО

Уважаеми дами и господа,

2009 година може да се определи като успешна за Еврокапитал-България АД, въпреки сериозната икономическа криза в условията на която се осъществява дейността. Дружеството завърши финансовата година с 871 хил. лв. счетоводна печалба.

И през 2009 година, Еврокапитал-България АД продължи политиката на пълноценно използване на имотите придобити през 2006, 2007 и 2008 година, които осигуряват приходи от наеми.

В рамките на 2009 година се наложиха и структурни промени в персонала на дружеството. Бяха освободени лицата наети на трудови договори в Почивните бази – Предела и Черни вит. По този начин бе осъществена икономия на средства, като в същото време почивните бази бяха отдадени под наем на трети лица, които поеха управлението на тези активи.

За добрите резултати, които Еврокапитал-България АД постигна през 2009 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.

Димитър Димитров
Изпълнителен директор

31 март 2010 година



ПРОФИЛ НА КОМПАНИЯТА

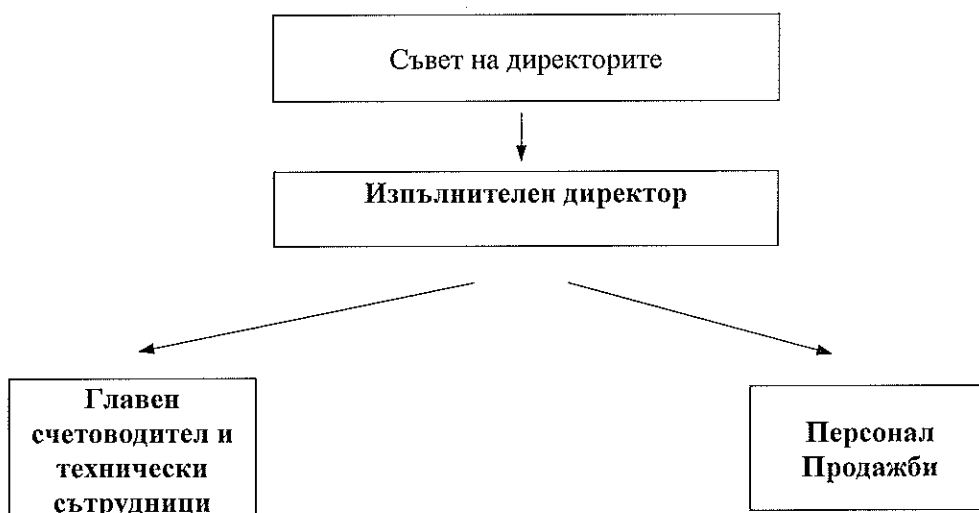
Еврокапитал-България АД е регистрирано в Софийски градски съд през 2001 година. Адресът на регистрация на Дружеството е гр. София, бул. Черни връх 43. Към края на 2009 година собственици на капитала са Петрол Холдинг АД и Нафтекс Петрол ЕООД.

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

Дружеството към края на 2009 г. се управлява от Съвет на Директорите в състав:

- Стоян Митев Кръстев;
- Орлин Тодоров Тодоров;
- Димитър Петков Димитров - изпълнителен директор;

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



В дружеството към края на 2009 година функционира Отдел Продажби – базиран в гр. Поморие, който осъществява дейност по извършване на продажби на апартаменти от комплекс Българийн Роуз Гардънс, който включва Мениджър Продажби и двама консултанти по продажбите.

Към Дружеството са привлечени и пет сътрудници, подпомагащи дейността на изпълнителния директор и на главния счетоводител.

ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА НА КОМПАНИЯТА

1. Анализ на пазарната среда

Офис сегмент

През изтеклата година офис площите в големите градове се увеличиха значително. Това доведе до значителен спад в наемите през 2009 година.

Изминалата година се характеризира с цялостно нарастване на обема на предлаганите офисните и жилищните имоти използвани за офиси под наем, което е резултат от големия брой имоти, закупени през последните години с цел отдаване под наем. Това неизменно се отразява на наемните нива на офисните площи, които на много места в страната отбелязват понижение въпреки средното увеличение за страната.

Жилищен сегмент

Предлагането на жилища в големите градове запази нивата си от 2008 година, водено главно от широкия център и крайградските райони, като нивата на цените при сключени продажби е значително по-ниско в сравнение с 2007-2008 година. Още в началото на 2009 година търсенето отбеляза сериозен спад. Това бе породено от задълбочаващата се световна икономическа криза породена от рухването на вторичния ипотечен пазар в САЩ, изпадането на длъжниците в невъзможност да погасяват задълженията си комбинирано с падащи цени на недвижимите имоти. Всичко това доведе до пълен колапс на търсенето от страна на купувачите на пазара на недвижими имоти в целия свят и в частност в България. Ипотечното кредитиране в страната рязко намаля, банките въведоха редица рестриктивни мерки и съсредоточиха работата си по обслужване на отпуснатите през предходните години кредити. Липсата на възможности за закупуване на жилища с кредити от банки през цялата 2009 година бе водещ икономически фактор в спада на цените на недвижими имоти и дори в определени месеци от годината до пълната липса на пазар на недвижими имоти.

Ваканционни имоти

Глобалната финансова криза доведе до оттеглянето на ключови за българския пазар клиенти, като британци и ирландци. Това оттегляне бе последвано от оттеглянето и на руско говорящите клиенти, които бяха единствената останала активна група на този пазар в началото на 2009 година. Като цяло годината се оказа неуспешна за продавачите в сектора и сериозно коригираща по отношение цените на недвижимите имоти.

2. Резултати от дейността

Имотите, собственост на Дружеството се използват предимно за инвестиционни цели. Следните имоти:

- 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;

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.

В края на 2007 година в капитала на Дружеството бяха апортирани 36 Петролни бази от страна на Нафтекс Петрол ЕООД. Капиталът бе увеличен с 22,094 хил. лв., от 37,742 хил. лв. на 59,836 хил. лв, чрез издаване на нови 220,943 броя обикновени поименни и налични акции, с номинална стойност 100 лева всяка една.

През 2008 и 2009 година част от апортираните Петролни бази, находящи се в градовете Гълъбово, Берковица, Червен бряг, Исперих, Каварна, Нова Загора, Разлог, Попово, Сливница, Велико Търново, Разград, Русе, Дълбово и Мърчево са отдадени под наем.

През 2008 година Дружеството продава право на строеж за изграждане на жилищна сграда със застроена площ от 1,845 кв. м., находяща се в УПИ I-5137, в кв. 245 - по плана на гр. Поморие, като си запазва собствеността върху земята.

Дружеството става страна по договор, с който поема извършването на всички необходими действия за реализирането на правото на строеж, до снабдяването на обекта с Акт за приемане на конструкция /Акт 14/.

През месец юни 2009 година за обекта е издаден Акт за приемане на конструкция /Акт 14/. Като страна по договора през 2009 и 2008 година Дружеството реализира приходи в размер съответно на 3,189 хил. лв. и 1,088 хил. лв..

През 2009 година в резултат на управлението на инвестиционните имоти, отдадените под наем, заедно с движимите вещи находящи се в тях, се реализират гарантирани ежемесечни приходи. В резултат на кризата и спада в търсенето на наемни площи приходите от наеми на Дружеството намаляват от 2,665 хил. лв. за 2008 година до 2,290 хил. лв. за 2009 година.

През годината Дружеството отчита увеличение на оперативните си разходи (от 3,389 хил. лв. за 2008 година на 5,770 хил. лв. за 2009 година). Най-голямо е нарастването на разходите за външни услуги (3,646 хил. лв. за 2009 година срещу 1,550 хил. лв. за 2008 година), което се обяснява с извършването на разходи свързани с поетия ангажимент от Дружеството като страна по Договор за строителство на комплекс Българийн Роуз Гардънс и извършването на всички необходими действия за реализирането на продаденото право на строеж до снабдяването на комплекс Българийн Роуз Гардънс с разрешение за ползване /Акт 16/. Част от разходите за материали представляват стойността на активи, които не отговарят на критериите за признаване като нетекущи и свързани с инвестиционната програма на в Хотелски комплекс Бургас.

2. Резултати от дейността (продължение)

В резултат на увеличение на приходите и разходите, Дружеството занижава показателите си печалба преди нетни финансови приходи и данъци и амортизации (ЕБИТДА) и печалба преди нетни финансови приходи и данъци (ЕБИТ), чиито стойности за 2009 година са съответно 1,149 хил. лв. и 9 хил. лв.. Еврокапитал-България АД отчита нетна печалба в размер на 782 хил. лв. за 2009 година (при нетна печалба 2,305 хил. лв. за 2008 година).

3. Финансово състояние

През 2008 година Дружеството е финансирано чрез сключването на два Договора за обратен лизинг, като обслужва задълженията си по тях както и дейността си и през 2009 година чрез собствени средства. Задълженията на Еврокапитал България АД към лизингодателя в края на 2009 година са в размер на 28,239 хил. лв.

Краткосрочните задължения са формирани в по-голямата си част от задължения към доставчици в размер на 553 хил. лв..

Нетния резултат след данъци оказва влияние върху показателите за възвръщаемост на инвестирания капитал и активите (ROE, ROACE и ROA), които намаляват в сравнение с предходната година.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 19 от финансовите отчети към 31 декември 2009 година.

5. Човешки ресурси

През 2009 година Дружеството продължи обслужването на инвестиционните 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;
- Димитър Петков Димитров – прокуриснт на Еврокапитал България АД, управител на Петрол Пропъртис ЕООД и Изпълнителен директор на Елит Петрол ЕАД.

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включена в разходите за персонала за 2009 и 2008 година, е посочена в бележка 25 на финансовите отчети към 31 декември 2009 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 новите проекти се предвиждат значителни инвестиции и Дружеството вече иницира 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 пазарът на недвижими имоти отбелязва спад и корекция на цените. Очакванията на Ръководството на Дружеството и на собствениците на капитала са да бъдат реализирани започнатите инвестиционни проекти.

По отношение на управлението на съществуващите сгради през 2009 година 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 за 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 публична България.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До
Акционерите на
Еврокапитал България АД

Доклад върху финансовия отчет

1. Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на **Еврокапитал България АД** ("Дружеството"), включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2009 и отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет 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

2. Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от 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 финансовия отчет, който да не съдържа 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

3. 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 грешки.
4. 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 Дружеството, 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 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.
5. Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu, a Swiss Verein, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu and its Member Firms. Please see www.deloitte.com/bg/about for a detailed description of the legal structure of Deloitte Bulgaria.

Делойт се отнася към едно или повече дружества - членове на Делойт Туш Томацу, сдружение регистрирано в Швейцария, както и към мрежата от дружества - членове, всяко от които е юридически самостоятелно и независимо лице. За детайлна информация относно правната структура на Делойт Туш Томацу и дружествата - членове, моля посетете www.deloitte.com/about. За детайлна информация относно правната структура на Делойт България, моля посетете www.deloitte.com/bg/about.

База за квалификация

6. Както е посочено в бележка 14, Дружеството притежава инвестиционни имоти с балансова стойност към 31 декември 2009 в размер на 49,398 хил. лв., които са основни активи за осъществяване на неговата дейност. Към 31 декември 2009 Дружеството е извършило преглед на възстановимата стойност на тези активи, в резултат на който счита, че няма необходимост от начисляване на разход за обезценка. Значителният спад на пазарните цени на недвижимите имоти, както и ограниченият брой сделки на пазара за недвижими имоти поради икономическата криза, в която се намира страната, показват наличие на индикации за обезценка, съгласно изискванията на МСС 36 Обезценка на активи, на част от тези активи, с балансова стойност 13,352 хил. лв., която не е отчетена в приложения финансов отчет. По наше мнение Дружеството следва да оцени и отчете обезценка на тези активи съгласно изискванията на МСС 36 Обезценка на активи към 31 декември 2009, която възлиза приблизително на 2,000 хил. лв.

Квалифицирано мнение

7. По наше мнение, с изключение на ефектите от изложеното в параграф 6 по-горе, финансовият отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009, както и неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз.

Обръщане на внимание

8. Без да изразяваме повече резерви, обръщаме внимание на бележка 25 към приложения финансов отчет. Дружеството е отчетло вземане от Контролиращото дружество към 31 декември 2009 и 2008 в размер съответно на 41,900 хил. лв. и 41,827 хил. лв., представляващо вземане по предоставен заем 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 финансовия отчет 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

9. 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, изготвен 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 2009, изготвен в съответствие с МСФО, приети от Европейския съюз. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността на Дружеството от 31 март 2010, се носи от ръководството на Дружеството.

Deloitte Audit
Делойт Одит ООД

S. Pencheva
Силвия Пенева
Управител
Регистриран одитор

3 май 2010
София



ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

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

	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Приходи от продажби	4	5,728	3,840
Други приходи	5	51	792
Разходи за материали	6	(197)	(212)
Разходи за външни услуги	7	(3,646)	(1,550)
Разходи за персонала	8	(283)	(264)
Разходи за амортизация	9	(1,140)	(958)
Други разходи	10	(504)	(405)
Финансови приходи	11	2,530	2,340
Финансови разходи	11	(1,668)	(1,022)
Печалба преди данъци		871	2,561
Разход за данък	12	(89)	(256)
Печалба за годината		782	2,305
Общо всеобхватен доход за годината		782	2,305

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

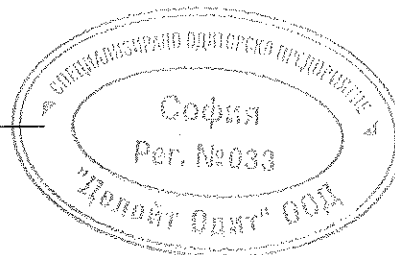
Димитър Димитров
Изпълнителен директор



Олга Иванова
Главен счетоводител

31 март 2010 година

Силвия Пенева
Регистриран одитор
3 май 2010



(Бележките от страница 20 до страница 51 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2009 година

	Бележка №	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	13	887	40
Инвестиционни имоти	14	49,398	49,282
Общо нетекущи активи		50,285	49,322
Текущи активи			
Материални запаси		1	2
Вземания по лихвени заеми	15	37,618	39,294
Търговски и други вземания	16	4,908	4,330
Парични средства	17	17	58
Нетекущи активи, държани за продажба	18	-	1,893
Общо текущи активи		42,544	45,577
Общо активи		92,829	94,899
Собствен капитал			
Основен капитал	19	59,836	59,836
Други резерви		872	641
Натрупана печалба		1,480	3,003
Общо собствен капитал		62,188	63,480
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	20	27,321	28,077
Отсрочени данъчни пасиви	12	1,658	1,656
Общо нетекущи пасиви		28,979	29,733
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	21	720	971
Задължения по лихвени заеми	20	918	613
Дължими данъци върху доходите	22	24	102
Общо текущи пасиви		1,662	1,686
Общо пасиви		30,641	31,419
Общо собствен капитал и пасиви		92,829	94,899

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

Димитър Димитров
Изпълнителен директор
31 март 2010 година

Олга Иванова
Главен счетоводител

Силвия Пенева
Регистриран одитор
3 май 2010

(Бележките от страница 20 до страница 51 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

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

	Основен капитал	Общи резерви	Нагр. печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2008 година	59,836	641	698	61,175
Печалба за годината	-	-	2,305	2,305
Общо всеобхватен доход	-	-	2,305	2,305
Салдо на 31 декември 2008 година	59,836	641	3,003	63,480
Печалба за годината	-	-	782	782
Общо всеобхватен доход	-	-	782	782
Разпределени дивиденди	-	-	(2,074)	(2,074)
Разпределение на печалбата за резерви	-	231	(231)	-
Салдо на 31 декември 2009 година	59,836	872	1,480	62,188

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

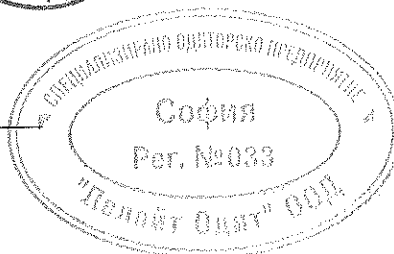
Димитър Димитров
Изпълнителен директор



Олга Иванова
Главен счетоводител

31 март 2010 година

Силвия Пенева
Регистриран одитор
3 май 2010



(Бележките от страница 20 до страница 51 са неразделна част от съдържанието тези финансови отчети)

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ

за годината, приключваща на 31 декември 2009

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	6,968	4,244
Плащания към контрагенти	(4,803)	(3,241)
Плащания, свързани с персонала	(286)	(292)
Парични потоци от основната дейност	1,879	711
Платени данъци върху доходите	(165)	(208)
Нетни парични потоци от основната дейност	1,714	503
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Плащания за закупуване на имоти, машини и съоръжения	(27)	(5,230)
Постъпления от продажба на имоти, машини и съоръжения	6	1,194
Постъпления (плащания) по предоставени заеми	367	(24,777)
Получени лихви	782	600
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	1,128	(28,213)
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени лихви	(1,475)	(1,964)
Изплатени дивиденди	(766)	-
Постъпления по договори за обратен лизинг	-	29,975
Плащания по договори за обратен лизинг	(642)	(335)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(2,883)	27,676
Нетно намаление на паричните средства през годината	(41)	(34)
Парични средства в началото на годината	58	92
Парични средства в края на годината (виж също бележка 17)	17	58

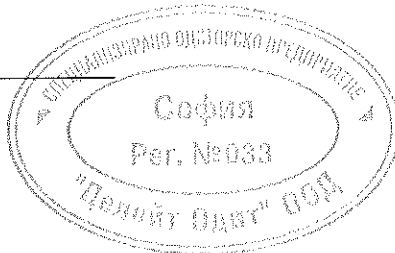
Тези финансови отчети са одобрени от името Еврокапитал-България АД от:

Димитър Димитров
Изпълнителен директор

31 март 2010 година

Силвия Пенева
Регистриран одитор
3 май 2010

Олга Иванова
Главен счетоводител



(Бележките от страница 20 до страница 51 са неразделна част от съдържанието на тези финансови отчети)

БЕЛЕЖКИ

КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**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 19).

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

Финансовите отчети са одобрени за издаване от Съвета на директорите на 31 март 2010 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 2009 година, с изключение на някои изисквания по отношение отчитане на хеджирането, в съответствие с Международен счетоводен стандарт (МСС) 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, които не са приети от Комисията. Ръководството счита, че ако изискванията по отношение на хеджирането бяха приети от Комисията, това не би оказало влияние върху настоящите финансови отчети.

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

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО**2.2.1. Стандарти и разяснения, оказващи влияние върху представената информацията във финансовите отчети**

МСС 1 (ревизиран през 2007 г.) <i>Представяне на финансови отчети</i>	Ревизираният МСС 1 представя промяна в използваната терминология и промяна във формата и съдържанието на финансовите отчети.
МСС 40 <i>Инвестиционни имоти</i>	С промяната на МСС 40 в обхвата на стандарта се включват и инвестиционните имоти в процес на изграждане.

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

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

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

<p>Изменение на МСФО 1 <i>Прилагане за пръв път на Международните стандарти за финансово отчитане и МСС 27 Консолидирани и индивидуални финансови отчети</i></p>	<p>Измененията са свързани с оценяването на стойността на инвестиции в дъщерни, съвместно контролирани и асоциирани дружества при прилагането на МСФО за пръв път и с признаването на приходи от дивиденди от дъщерни дружества в индивидуалните отчети на Дружеството майка.</p>
<p>Изменение на МСФО 2 <i>Плащане на базата на акции</i></p>	<p>Измененията разясняват определението за условие за получаване на права за целите на МСФО 2 и счетоводното третиране при анулирания.</p>
<p>Изменения на МСФО 3 <i>Бизнес комбинации</i> (приложени преди датата на влизането им в сила – за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година)</p>	<p>Приложението на измененията на МСФО 3 ще доведе до признаването на разходите във връзка с бизнес комбинации в печалбата или загубата за текущата година, вместо да бъдат включвани в стойността на придобитото дружество, както и до промяна в начина на отчитането на корекциите в цената на комбинацията, зависещи от бъдещи събития.</p>
<p>Изменения на МСФО 7 <i>Финансови инструменти: Оповестяване</i></p>	<p>Измененията в МСФО 7 разширяват обхвата на оповестяванията по отношение на оценките по справедлива стойност и ликвиден риск. Поради възприетата от Дружеството политика да оценява по справедлива стойност единствено финансовите активи и пасиви, за които са налични борсови котировки, измененията в МСФО 7 не водят до допълнителни оповестявания.</p>
<p>МСФО 8 <i>Оперативни сегменти</i></p>	<p>С влизането в сила на МСФО 8 се изисква използването на управленския подход при представянето на информацията по сегменти. Представената във финансовите отчети информация по сегменти следва да бъде изготвена на базата, а която подобна информация се представя на ръководството на Дружеството с оглед оценка на резултатите от дейността и вземането на решение за разпределението на ресурси по отделни сегменти.</p>
<p>Изменения на МСС 16 <i>Имоти, машини и съоръжения</i></p>	<p>Измененията засягат дружества, които обичайно продават имоти, машини и съоръжения, които преди това са били отдавани под наем на трети лица. Съгласно новите изисквания, такива активи следва да бъдат рекласифицирани като материални запаси по тяхната преносна стойност към момента, в който активите престанат да бъдат отдавани под наем на трети лица.</p>
<p>Изменения на МСС 19 <i>Доходи на наети лица</i></p>	<p>Основната промяна в стандарта е свързана с отчитането на ефекта при промяна на план, водеща до намаление на доходите при напускане.</p>

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

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

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

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

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

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

Изменение на МСС 32
Финансови инструменти: Представяне

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

Изменение на МСС 38
Нематериални активи

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

Изменение на МСС 39
Финансови инструменти: Признаване и оценяване

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

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

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

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

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

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

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
МСФО 1 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
Изменение на МСС 39, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Финансови инструменти: Признаване и оценяване
Подобрения на МСФО 2008 и 2009, приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Засягат поясненията, представянето, признаването или принципите на оценяване, изложени в МСФО 2, 5 и МСС 38
КРМСФО 17, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2009 година	Разпределение на непарични активи на собствениците
КРМСФО 18, в сила за прехвърляния, получени на или след 1 юли 2009 година	Прехвърляне на активи от клиенти

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

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

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

Стандарт или разяснение, дата на влизане в сила	Име на стандарта или разяснението
Изменение на МСФО 1, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
Изменение на МСФО 2, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2010 година	Плащане на базата на акции
МСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013 година	Финансови инструменти
МСС 24 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Оповестяване на свързани лица
Изменение на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010 година	Финансови инструменти: представяне
Подобрение на МСФО 2009	Най-ранната дата на влизане в сила е 1 януари 2009 година
Изменение на КРМСФО 14, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Таван на актив по план с дефинирани доходи, изисквания за минимално финансиране
КРМСФО 19, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 година	Погасяване на финансови задължения чрез капиталови инструменти

Повечето от стандартите и разясненията, посочени по-горе не са приложими за дейността на Дружеството, поради което няма да окажат влияние върху финансовите отчети.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**2.3. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети**

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.4. Чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват първоначално като към сумата на чуждестранната валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Курсовите разлики, възникващи при уреждане на валутните парични позиции или при отчитането на тези парични позиции при курсове, различни от този, по който първоначално са били признати, се отчитат в печалбата или загубата за съответния период.

Паричните позиции в чуждестранна валута към 31 декември 2009 и 2008 години са оценени в настоящите финансови отчети по заключителния курс на БНБ. Заключителният курс на българския лев към щатския долар към края на текущия и предходния отчетен период, е както следва:

31 декември 2009:	1 USD = 1.36409 лв.
31 декември 2008:	1 USD = 1.38731 лв.

2.5. 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.

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

3. Дефиниция и оценка на елементите на отчета за финансовото състояние и отчета за всеобхватния доход

3.1. Имоти, машини и съоръжения

Имотите, машините и съоръженията 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 имотите, машините и съоръженията се отчитат по цена на придобиване намалена с размера на начислената амортизация и евентуални загуби от обезценки (виж също бележка 3.3).

Когато в имотите, машините и съоръженията 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 имоти, машини и съоръжения. Преносната 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 годината, през която са направени.

Амортизацията се начислява на база на определения полезен живот като последователно се прилага линейният метод. Амортизацията се отразява в печалбата или загубата за текущия период.

Определеният полезен живот на активите е, както следва:

Полезен живот	2009 година	2008 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

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 *Нетекучи активи, държани за продажба и преустановени дейности* или датата на отписването му.

Не се начисляват амортизации на земите, активите в процес на изграждане 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 (включително имоти в процес на изграждане, които ще бъдат държани за същите цели).

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

Амортизацията на инвестиционните имоти се начислява в печалбата или загубата на база полезния им живот, като последователно се прилага линейният метод.

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

3.2. Инвестиционни имоти (продължение)

Определеният полезен живот на инвестиционните имоти е както следва:

Полезен живот	2009 година	2008 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

3.3. Обезценка на имоти, машини, съоръжения и инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на имотите, машините, съоръженията 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 преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата.

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

3.4. Нетекущи активи, държани за продажба

Нетекущите активи (групите за изваждане от употреба) се класифицират като държани за продажба, ако тяхната преносна 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 разполагам за продажба в настоящото си състояние.

Нетекущите активи, държани за продажба (групите за изваждане от употреба) се оценяват по по-ниската от преносната стойност и справедливата цена, намалена с разходите по продажбата.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**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 отчета за финансовото състояние, когато и само когато Дружеството стане страна по договорните условия на инструмента. Финансовите активи се отписват от отчета за финансовото състояние, след като договорните права за получаването на парични потоци са изтекли или активите са прехвърлени и трансферът им отговаря на изискванията за отписване, съгласно изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*. Финансовите пасиви се отписват от отчета за финансовото състояние, когато и само когато са погасени – т.е. задължението, определено в договора е отпаднало, анулирано или срокът му е изтекъл.

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

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания и финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и срочността, с която е сключен съответния договор. Дружеството не прилага тази класификация на активите и пасивите за целите на представянето им в отчета за финансовото състояние. Информация за съответните категории финансови инструменти е включена в бележка 24.

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 отчета за финансовото състояние на Дружеството активите от тази категория са представени като вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания и парични средства.

Вземания по лихвени заеми, търговски и други вземания

След първоначалното им признаване търговските вземания и вземанията по лихвени заеми се оценяват по амортизирана стойност, изчислена на база метода на ефективния лихвен процент, и намалена с евентуалната загуба от обезценка. Краткосрочните вземания не се амортизират. Загубата от обезценка се начислява в случай, че съществуват обективни доказателства като например значителни финансови затруднения на длъжника, вероятност длъжникът да изпадне в ликвидация и други (виж също бележка 3.5.2).

Парични средства

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.5.2. Обезценка на финансови активи**

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

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

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

3.5.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност

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

Търговски и други задължения

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

Задължения по лихвени заеми

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.5.3. Финансови пасиви по амортизирана стойност (продължение)**

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

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

3.5.4. Основен капитал

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

3.6. Разходи за бъдещи периоди

Като разходи за бъдещи периоди в отчета за финансовото състояние са представени разходи, които са предплатени през настоящия, но се отнасят до следващи отчетни периоди – гаранции, застраховки, абонаменти, наеми и други.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.7. Данък върху дохода**

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

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

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

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009**3.8. Признаване на приходи и разходи****3.8.1. Приходи от продажба на активи, услуги и други приходи**

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 Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, както и данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

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

Печалбата (загубата) от продажбата на имоти, машини, съоръжения и материали се представя като други приходи (разходи).

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

При размяна на активи се отчита приход (разход) от разменната транзакция в размер на разликата му справедливата стойност на получения и преносната стойност на разменения актив.

3.8.2. Разходи за такси и комисионни

Разходите за комисионни за теглене на парични средства в брой и при внасяне на парични средства, както и текущите напомнителни такси за забавени плащания, начислени в съответствие с изискванията на договорите, се признават при извършване на съответната транзакция.

3.8.3. Финансови приходи и разходи

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

3.9. Продажба с обратен лизинг

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

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

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

4. Приходи от продажби

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил. лв.	хил. лв.
Приходи от строителна дейност, чрез подизпълнители	3,189	1,088
Приходи от наем	2,290	2,665
Посреднически услуги	139	87
Търговски приходи от продажби	110	-
	<u>5,728</u>	<u>3,840</u>

5. Други приходи

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил. лв.	хил. лв.
Глоби и неустойки	5	4
Печалба от продажба на инвестиционни имоти и право на строеж, в т. ч.	4	787
<i>Приходи от продажба</i>	6	1,967
<i>Преносна стойност</i>	(2)	(1,180)
Излишъци на активи	1	1
Други	41	-
	<u>51</u>	<u>792</u>

Като други приходи в размер на 40 хил. лв. през 2009 година Дружеството коригира отчетени през 2008 година разходи за данък имоти и такса битови отпадъци на собствени имоти отдадени под наем. Съгласно договорите за наем същите се дължат от наемателите.

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

6. Разходи за материали

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Активи, неизпълняващи критерии за признаване като имоти, машини и съоръжения	108	92
Резервни части	67	88
Електроенергия и отопление	10	16
Горива и смазочни материали	8	8
Офис консумативи и рекламни материали	4	8
	<u>197</u>	<u>212</u>

7. Разходи за външни услуги

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Строителство, чрез подизпълнители	2,899	989
Ремонт и поддръжка	203	76
Посреднически разходи по продажби	133	30
Консултации и одит	112	242
Търговски разходи по продажби	104	-
Охрана	66	83
Наеми	60	58
Холдингова такса	34	28
Застраховки	16	13
Комуникации	8	12
Реклама	-	8
Други	11	11
	<u>3,646</u>	<u>1,550</u>

8. Разходи за персонала

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Възнаграждения	257	238
Социални осигуровки и надбавки	26	26
	<u>283</u>	<u>264</u>

9. Разходи за амортизации

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Амортизация на инвестиционни имоти	1,007	949
Амортизация на имоти, машини и съоръжения	133	9
	<u>1,140</u>	<u>958</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009
10. Други разходи

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Местни данъци и данъци върху разходите	491	346
Дарения	5	-
Командировки	3	51
Представителни разходи	-	8
Други	5	-
	<u>504</u>	<u>405</u>

11. Финансови приходи и разходи

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Финансови приходи		
Лихви по предоставени заеми	2,530	2,331
Сkonto на погасени заеми	-	8
Лихви по изкупени заеми	-	1
	<u>2,530</u>	<u>2,340</u>
Финансови разходи		
Лихви по обратен лизинг	(1,604)	(1,014)
Лихви по държавни вземания	(9)	(3)
Лихви по търговски и други задължения	(53)	-
Отрицателни валутни разлики, нетно	-	(1)
Банкови такси, комисионни и други финансови разходи	(2)	(4)
	<u>(1,668)</u>	<u>(1,022)</u>
Финансови приходи, нетно	<u>862</u>	<u>1,318</u>

12. Данъчно облагане

Разходът за данък признат в печалбата или загубата 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 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Текущ разход за данък	87	261
Изменение в отсрочените данъци, в т. ч.	2	(5)
<i>От признати през годината временни разлики</i>	18	(5)
<i>От възникнали през годината временни разлики</i>	(16)	-
Общо разход за данък в отчета за всеобхватния доход	<u>89</u>	<u>256</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009
12. Данъчно облагане (продължение)

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

	31 декември 2009	31 декември 2008
	хил. лв.	хил. лв.
Счетоводна печалба	871	2,561
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	87	256
Данъчен ефект от постоянни разлики	<u>2</u>	<u>-</u>
Разход за данък	<u>89</u>	<u>256</u>
Ефективна данъчна ставка	<u>10.2%</u>	<u>10.0%</u>

Отсроченият данъчен актив (пасив), представен в отчета за финансовото състояние, възниква в резултат на начислените данъци върху печалбата върху приспадащи се (облагаеми) временни разлики, ефектът от които е, както следва:

	31 декември 2009		31 декември 2008	
	Временна разлика	Данъчен ефект	Временна разлика	Данъчен ефект
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо в началото на годината				
Имоти, машини и съоръжения	(16,808)	(1,681)	(16,855)	(1,686)
Обезценка на инвестиционни имоти	12	1	12	1
Начислен непозван отпуск на персонала	7	1	5	1
Обезценка на вземания	<u>226</u>	<u>23</u>	<u>226</u>	<u>23</u>
	<u>(16,563)</u>	<u>(1,656)</u>	<u>(16,612)</u>	<u>(1,661)</u>
Възникнали през годината				
Имоти, машини и съоръжения	155	16	-	-
Начислен непозван отпуск на персонала	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
	<u>158</u>	<u>16</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
Признати през годината				
Имоти, машини и съоръжения	55	6	47	5
Начислен непозван отпуск на персонала	(7)	(1)	(1)	-
Обезценка на вземания	<u>(226)</u>	<u>(23)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>(178)</u>	<u>(18)</u>	<u>46</u>	<u>5</u>
Салдо в края на годината				
Имоти, машини и съоръжения	(16,598)	(1,659)	(16,808)	(1,681)
Обезценка на инвестиционни имоти	12	1	12	1
Начислен непозван отпуск на персонала	3	-	7	1
Обезценка на вземания	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>226</u>	<u>23</u>
	<u>(16,583)</u>	<u>(1,658)</u>	<u>(16,563)</u>	<u>(1,656)</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2009
12. Данъчно облагане (продължение)

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 вноски от дружество под общ контрол. Активите са оценени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда. Извършването на непаричната вноски 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.

13. Имоти, машини и съоръжения

	Земни	Сгради	Машини и съоръ- жения	Други активи	Активи в процес на изграж- дане	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари 2008	-	-	10	-	33	43
Придобити	-	-	18	4	343	365
Излезли	-	-	-	-	(356)	(356)
Салдо на 31 декември 2008	-	-	28	4	20	52
Трансфери от активи, държани за продажба	179	801	-	-	-	980
Салдо на 31 декември 2009	179	801	28	4	20	1,032
<i>Натрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари 2008	-	-	3	-	-	3
Начислена	-	-	9	-	-	9
Салдо на 31 декември 2008	-	-	12	-	-	12
Начислена	-	120	12	1	-	133
Салдо на 31 декември 2009	-	120	24	1	-	145
Преносна стойност към 1 януари 2008	-	-	7	-	33	40
Преносна стойност към 31 декември 2008	-	-	16	4	20	40
Преносна стойност към 31 декември 2009	179	681	4	3	20	887

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

13. Имоти, машини и съоръжения (продължение)

През предходния отчетен период Дружеството продава право на строеж за изграждане на жилищна сграда със застроена площ от 1,845 кв. м., находяща се в УПИ I-5137, в кв. 245 - по плана на гр. Поморие, като си запазва собствеността върху земята. Разходи на стойност 356 хил. лв. формират преносната стойност на продаденото право на строеж.

Дружеството става страна по договор, с който поема извършването на всички необходими действия за реализирането на правото на строеж, до снабдяването на обекта с Акт за приемане на конструкция /Акт 14/.

През месец юни 2009 година за обекта е издаден Акт за приемане на конструкция /Акт 14/. Като страна по договора през 2009 и 2008 година Дружеството реализира приходи в размер съответно на 3,189 хил. лв. и 1,088 хил. лв. (виж също бележка 4).

14. Инвестиционни имоти

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
<i>Отчетна стойност</i>		
Салдо в началото на годината	51,687	47,411
Нараствания в резултат на придобивания	27	4,927
Нараствания в резултат на последващи разходи, признати като актив	199	173
Трансфери от нетекущи активи, държани за продажба	913	-
Излезли	(13)	(824)
Салдо в края на годината	<u>52,813</u>	<u>51,687</u>
<i>Натрупана амортизация</i>		
Салдо в началото на годината	2,405	1,465
Амортизация за годината	1,007	949
Амортизация на излезли инвестиционни имоти	(2)	(9)
Корекция на натрупана амортизация	5	-
Салдо в края на годината	<u>3,415</u>	<u>2,405</u>
Преносна стойност в началото на годината	<u>49,282</u>	<u>45,946</u>
Преносна стойност в края на годината	<u>49,398</u>	<u>49,282</u>

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

14. Инвестиционни имоти (продължение)

Инвестиционни имоти на стойност 22,082 хил. лв. са придобити през 2007 година под формата на непарична вноска от Нафтекс Петрол ЕООД. Имотите са оценени по справедлива стойност, определена от вещи лица, назначени от съда.

Справедливата пазарна стойност на инвестиционните имоти - административна сграда, находяща се в гр. Варна с дворно място и хотелски комплекс в гр. Бургас, включващ земя и хотелска сграда, определени от експерт оценители към края на отчетния период са съответно 5,469 хил. лв. и 28,977 хил. лв.

Към 31 декември 2009 година двата инвестиционни имота служат като обезпечение по получени от Дружеството лихвени заеми (виж също бележка 20). Преносната им стойност към края на отчетния период е в размер на 16,561 хил. лв.

15. Вземания по лихвени заеми

Като вземания по лихвени заеми в отчета за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 и 2008 година в размер съответно на 37,618 хил. лв. и 39,294 хил. лв. е представен заем, предоставен на Контролиращото дружество.

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 25.

16. Търговски и други вземания

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Вземания от свързани лица	4,544	2,710
Вземания от клиенти	149	137
Данък добавена стойност за възстановяване	80	130
Предоставени гаранционни депозити	7	8
Предоставени аванси	6	35
Разходи за бъдещи периоди	1	4
Изкупени заеми, в т.ч.	1	2
<i>Първоначална стойност</i>	<i>1</i>	<i>228</i>
<i>Начислена обезценка</i>	<i>-</i>	<i>(226)</i>
Вземания от клиенти по фактури за издаване	-	1,290
Други	120	14
	4,908	4,330

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 25.

В салдото на търговските и други вземания са включени вземания на стойност 4,496 хил. лв. (2008: 2,543 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.

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

16. Търговски и други вземания (продължение)

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

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
До 30 дни	185	374
31 - 120 дни	619	985
121 - 210 дни	701	516
Над 211 дни	2,991	668
	<u>4,496</u>	<u>2,543</u>

Търговските и други вземания за 2008 година са посочени нетно от обезценка в размер на 226 хил. лв., начислена върху част от вземания по изкупени заеми, без изтекъл давностен срок, за които има индикации, че ще бъдат трудно събираеми. Към 31 декември 2009 година същите са отписани като вземания на Дружеството поради изтекъл давностен срок и с влязло в сила съдебно решение, с което е постановено, че вземането е недължимо.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която търговските и други вземания са представени в отчета за финансовото състояние съответства на тяхната справедлива стойност към 31 декември 2009 и 2008 година.

17. Парични средства

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Парични средства по банкови сметки	17	56
Парични средства в брой	-	2
	<u>17</u>	<u>58</u>

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

18. Нетекущи активи, държани за продажба

Към 31 януари 2009 година Ръководството на Дружеството извършва преглед на непродадените активи, класифицирани към края на предходния отчетен период като нетекущи активи, държани за продажба, в резултат на който преценява, че непродадените активи вече не отговарят на изискванията на МСФО 5 *Нетекущи активи, държани за продажба и преустановени дейности* за класифицирането им като нетекущи активи, държани за продажба и взема решение за рекласифицирането им. Тъй като Ръководството на Дружеството възнамерява част от активите да бъдат отдавани под наем или държани за увеличаване стойността на капитала, тези активи са класифицирани като инвестиционни имоти (виж също бележка 14). Останалата част от активите, състоящи се от земя и сгради са рекласифицирани в групата на имотите, машините и съоръженията (виж също бележка 13).

Движението на активите е както следва:

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Салдо в началото на годината	1,893	1,893
Трансфери към инвестиционни имоти	(913)	-
Трансфери към имоти, машини и съоръжения	(980)	-
Салдо в края на годината	-	1,893

19. 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.

Към датата на настоящите финансови отчети акционери в Дружеството са:

Акционер	Дял от капитала %
Петрол Холдинг АД	63.08%
Нафттекс Петрол ЕООД	36.92%
	<u>100%</u>

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

20. Задължения по лихвени заеми

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Дългосрочни задължения по обратен лизинг		
Хотелска сграда град Бургас	21,749	22,349
Административна сграда град Варна	5,572	5,728
	<u>27,321</u>	<u>28,077</u>
Краткосрочни задължения по обратен лизинг		
Хотелска сграда град Бургас	728	487
Административна сграда град Варна	190	126
	<u>918</u>	<u>613</u>
	<u>28,239</u>	<u>28,690</u>

През 2008 година Дружеството сключва договори за продажба на хотелска сграда, ведно с прилежаща територия и дворно място заедно с административна сграда с обратно придобиване по договори за финансов лизинг, както следва:

- Договор за продажба на дворно място, заедно с построена административна сграда - в град Варна и договор за обратно придобиване при условията на финансов лизинг, сключени на 24 март 2008 година. Стойността на дворното място и сградата и на полученият заем е 3,157 хил. евро (6,175 хил. лв.). Срокът на договора е 15 години, като задължението следва да се погасява с анюитетни месечни вноски и последна вноска в размер на 3,056 хил. лв.
- Договор за продажба на хотелска сграда – в град Бургас, ведно с прилежащ терен и договор за обратно придобиване при условията на финансов лизинг, сключени на 25 юни 2008 година. Стойността на хотелът и на полученият заем е 12,169 хил. евро (23,800 хил. лв.). Срокът на договора е 15 години, като задължението следва да се погасява с анюитетни месечни вноски и последна вноска в размер на 11,781 хил. лв.

Ефективният лихвен процент на получените заеми чрез обратен лизинг за 2009 година е в диапазона 5.63% - 5.71%. Допълнителна информация за лихвения, валутния и ликвидния риск, на които получените лихвени заеми излагат Дружеството, е представена в бележка 24.

Задълженията по получените заеми, чрез договори за обратен лизинг, са авалирани от Контролиращото дружество.

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

21. Търговски и други задължения

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Задължения към свързани лица	346	286
Задължения към доставчици	207	15
Задължения за местни данъци	158	61
Задължения към персонала и осигурителни организации	3	7
Получени аванси	-	575
Получен гаранционен депозит	-	27
Други	6	-
	<u>720</u>	<u>971</u>

Задълженията към свързани лица са оповестени в бележка 25.

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 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Остатък в началото на годината	7	5
Начислени през годината	3	3
Ползвани през годината	(7)	(1)
Остатък в края на годината, в т.ч.	<u>3</u>	<u>7</u>
<i>Отпуски</i>	3	6
<i>Осигуровки върху отпуски</i>	-	1

Остатъкът в края на годината е представен в отчета за финансовото състояние заедно с текущите задължения към персонала.

Ръководството на Дружеството счита, че стойността, по която краткосрочните задължения са представени в отчета за финансовото състояние на Дружеството, съответства на справедливата им цена.

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

22. 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 края на отчетния период.

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Дължим данък върху доходите в началото на годината	102	49
Начислен корпоративен данък	87	261
Платен корпоративен данък	(165)	(208)
Дължим данък върху доходите в края на годината	24	102

23. Дивиденди

Съгласно решение на Общото събрание на Дружеството, проведено на 25 юни 2009 година, е разпределен дивидент пропорционално на дяловото участие в размер 3.47 лева на акция (виж също бележка 19). Към 31 декември 2009 година изплатените дивиденди са в размер на 766 хил. лв. Дивиденди в размер на 1,308 хил. лв. са прихванати със задължения на контролиращото дружество.

24. Финансови инструменти и управление на рисковете

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

Предоставени кредити и вземания	Бел.	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Вземания по лихвени заеми	15	37,618	39,294
Търговски и други вземания	16	4,820	4,161
Парични средства	17	17	58
		42,455	43,513

Финансови пасиви по амортизирана стойност	Бел.	31 декември 2008 хил. лв.	31 декември 2007 хил. лв.
Задължения по лихвени заеми	20	28,239	28,690
Търговски и други задължения	21	559	328
		28,798	29,018

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

24. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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 Дружеството-майка (Контролиращо 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 и получени лихвени заеми са с променлив лихвен процент, договорен като базисна лихва, завишен с определена надбавка.

Дружеството извършва постоянен мониторинг и анализ на основните си лихвени експозиции като разработва различни сценарии за оптимизиране например рефинансиране, подновяване на съществуващи заеми, алтернативно финансиране (договори за продажба и обратен лизинг на активи) и изчислява влиянието на промяната на лихвения процент в определен диапазон върху финансовия резултат.

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

	31 декември 2009 хил. лв.	31 декември 2008 хил. лв.
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	37,618	39,296
Финансови пасиви	<u>(28,239)</u>	<u>(28,690)</u>
	<u>9,379</u>	<u>10,606</u>

Анализът на чувствителността към лихвения риск е изготвен на база на допускането, че лихвените позиции с променлива лихва към края на отчетния период са съществували в същия размер през цялата година и разумно възможното увеличение/намаление на лихвения процент е с 12 базисни пункта. Ако лихвените проценти бяха по-високи/по-ниски с 12 базисни пункта, при условие че всички други променливи бяха константни, финансовият резултат след данъци за годината би бил с 10 хил. лв. по-висок/по-нисък.

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

24. 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. Финансовите активи, които потенциално излагат Дружеството на кредитен риск, са предимно вземания по продажби и предоставени лихвени заеми. Основно Дружеството е изложено на кредитен риск, в случай че клиентите не изплатят своите задължения. Политиката на Дружеството в тази област е насочена към извършване на продажби на стоки и услуги на клиенти с подходяща кредитна репутация. Преносната 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 2009 година, представляват вземане по предоставен лихвен заем в размер на 37,618 хил. лв. и вземане за лихви в размер на 4,282 хил. лв. Ръководството счита, че тези вземания не излагат Дружеството на кредитен риск, тъй като заема 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. Целта на Ръководството е да поддържа постоянен баланс между непрекъснатостта и гъвкавостта на финансовите ресурси, чрез използване на различни форми на финансиране. Управлението на ликвидния риск е отговорност на Съвета на директорите и включва поддържането на достатъчни наличности от парични средства, договаряне на адекватни кредитни линии, изготвяне, анализ и актуализиране на прогнози за паричните потоци.

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 2009, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Задължения по обратен лизинг	2,430	2,243	6,728	33,786	45,187
Търговски и други задължения	559	-	-	-	559
	2,989	2,243	6,728	33,786	45,746
31 декември 2008, хил. лв.	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години	Общо
Задължения по обратен лизинг	2,369	2,369	7,106	37,217	49,061
Търговски и други задължения	328	-	-	-	328
	2,697	2,369	7,106	37,217	49,389

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

24. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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, чрез оптимизация на съотношението между дълг и капитал (възвращаемостта на инвестирания капитал). 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 коригиран собствен капитал. Нетният дълг включва както дългосрочните и краткосрочните лихвени заеми от несвързани лица, така и дългосрочните и краткосрочните задължения по финансов лизинг, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите, натрупаната печалба, както и получените заеми от Контролиращото дружество формират коригирания собствен капитал на Дружеството.

Ръководството на Дружеството, както и Контролиращото дружество, определят размера на необходимия капитал пропорционално на нивото на риск, с който се характеризират отделните дейности (проекти, бизнес сегменти). 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 (проекти), в които се инвестира. Основните инструменти, които се използват за управление на капиталовата структура са: дивидентна политика; продажба на активи, с цел намаляване на нивото на задлъжнялост и др. Всички решения за промени в тази насока се вземат при отчитане на баланса между цената и рисковете, присъщи на различните източници на финансиране.

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

	31 декември 2009	31 декември 2008
Дълг	28,239	28,690
Парични средства (виж бележка 17)	(17)	(58)
Нетен дълг	28,222	28,632
Собствен капитал	62,188	63,480
Коригиран собствен капитал	62,188	63,480
Съотношение дълг – капитал	0.45	0.45

В съответствие с разпоредбите на чл. 252 от Търговския закон, Дружеството следва да поддържа стойността на нетните си активи над стойността на регистрирания капитал. Към 31 декември 2009 и 2008 година Дружеството изпълнява тези изисквания, тъй като нетните му активи са съответно 62,188 хил. лв. и 63,480 хил. лв., а стойността на регистрирания капитал е 59,836 хил. лв.

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

25. 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
Нафтекс Петрол ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Петрол АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Петрол Транс Експрес ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Петрол Техника ЕООД	дъщерно дружество на Петрол АД
Нафтекс секюрити ЕАД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Интерхотел България Бургас ЕООД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Юрекс Консулт АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
БПИ ЕАД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Варна Бизнес Сървисиз ООД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Оператор АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Телеком ЕООД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД до 30 април 2009 година
Трансхолд България АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Балнеохотел Поморие АД	дъщерно дружество на Петрол Холдинг АД
Рекс Лото АД	асоцирано дружество на Петрол Холдинг АД
Транс Телеком АД	асоцирано дружество на Петрол Холдинг АД от 1 май 2009 година

Извършените сделки се отнасят главно до:

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

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

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2009	2008	2009	2008
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Продажба на стоки и услуги	Продажба на стоки и услуги	Покупка на стоки и услуги	Покупка на стоки и услуги
Контролиращо дружество	206	353	45	30
Дружества под общ контрол	2,021	2,255	124	210
	2,227	2,608	169	240

Приходите от лихви от свързани лица в размер съответно на 2,530 хил. лв. и 2,305 хил. лв. за 2009 и 2008 година, са формирани от лихви, начислени по предоставен лихвен заем на Контролиращото дружество.

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

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

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

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2009	2008	2009	2008
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Вземания	Вземания	Задължения	Задължения
Контролиращо дружество, в т.ч.	41,900	41,904	216	227
<i>Лихвени заеми</i>	37,618	39,294	-	-
<i>Лихви по заеми</i>	4,282	2,533	-	-
Дружества под общ контрол	262	100	130	59
	42,162	42,004	346	286

През текущата година на Дружеството е възстановен от Контролиращото дружество паричен ресурс под формата на лихвен заем с общ нетен размер 367 хил. лв.

През 2008 година Дружеството е предоставило на Контролиращото дружество допълнителен паричен ресурс под формата на лихвен заем с общ нетен размер 25,051 хил. лв.

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включена в разходите за персонала, възлиза на 54 хил. лв. (2008: 99 хил. лв.).

26. Условни задължения

Земи и сгради с преносна стойност към 31 декември 2009 година 16,561 хил. лв. служат като обезпечение по сключени от Дружеството през 2008 година договори за обратен лизинг (виж също бележка 20).