

БПИ ЕАД

**ГОДИШЕН
ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

ПРИДРУЖЕН С

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И
ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 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 2010 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	2010	2009	2008	2007	2006	2005
Обем на продажбите (в хил. лв.)	786	765	941	732	710	787
ЕБИТ (в хил. лв.) ¹	183	200	428	341	139	206
ЕБИТДА (в хил. лв.) ²	382	474	709	560	432	696
Нетен резултат след данъци (в хил. лв.)	(7)	159	309	208	44	93
ROE (%) ³	(0.10)	12.63	27.65	21.85	5.33	12.28
ROACE (%) ⁴	1.81	1.85	6.03	10.21	4.17	5.88
ROA (в %) ⁵	1.75	1.80	5.98	10.02	4.08	5.76
Активи (хил. лв.)	9,624	11,318	10,919	3,388	3,416	3,406
Дълг (хил. лв.)	9,249	9,505	9,706	1,944	1,832	1,832
Собствен капитал (хил. лв.)	65	1,338	1,179	1,056	848	804
Дълг / Активи (%)	96.10	83.98	88.89	57.38	53.63	53.79
Собствен капитал / Активи (%)	0.68	11.82	10.80	31.17	24.82	23.61
Дълг / Собствен капитал (%)	14,229.23	710.39	823.24	184.09	216.04	227.86
Дълг / ЕБИТДА (%)	2,421.20	2,005.27	1,368.97	347.14	424.07	263.22
Оборотен капитал (хил. лв.) ⁶	6,442	7,754	7,652	(2,216)	(2,259)	(2,316)

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 2010 година Дружеството оперира максимално ефективно с наличните инвестиционни имоти и активи, придържайки се към политиката на пълноценното им използване.

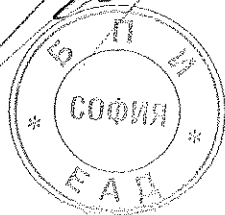
БПИ ЕАД е собственик на 100 % на УПИ I /за ИЕП/ и 70 % на УПИ XII / за ИЕП/ в кв.204, по плана на гр. София, със сградите и съоръженията в тях.

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

25 март 2011 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 АД.

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

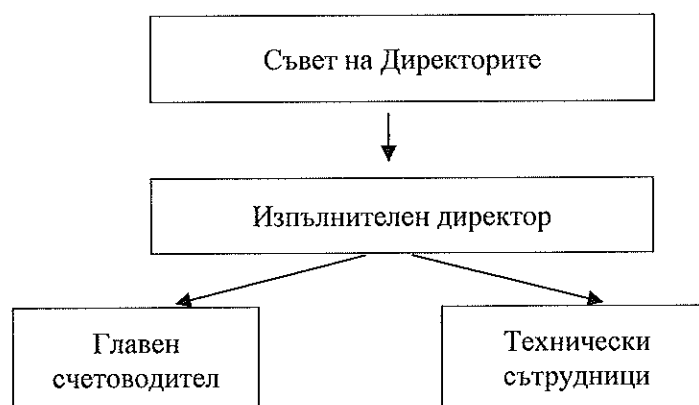
- извършване на консултантска и маркетингова дейност;
- управление, отдаване под наем и продажба на недвижими имоти.

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

Пазарът на офиси в страната през 2010 година се характеризира с дисбаланс между търсенето и предлагането. Това е резултат от голямата инвестиционна активност в сегмента през последните години и нестабилната икономическа ситуация в страната.

През 2010 година на територията на София са завършени над 203 хил. кв. м. офис площи. През годината се запазва тенденцията голям дял от нововъведените в експлоатация площи да са ситуирани в периферните райони на столицата или във вече обособените бизнес локации – бул. България, бул. Черни връх, бул. Цариградско шосе и бул. Тодор Александров.

Към декември 2010 година на територията на София в процес на изграждане са над 650 хил. кв. м. офис площи, като според инвестиционните намерения над 30% от тях се очаква да бъдат завършени през първите месеци на 2011 година.

Един от основните проблеми, който стои пред сектора е качествено разминаване на търсенето и предлагането. По-голямата част от предлаганите офис сгради, макар и да предлагат гъвкаво разпределение на офис площите, включват прекалено големи единици. Най-често големината на предлаганите помещения е над 250 – 300 кв. м. и по този начин в голяма степен се разминава с изискванията, и преди всичко, с възможностите на бизнеса в настоящия момент.

Друга характерна тенденция е, че значителен брой от договорите за наем се сключват на ценови нива по-ниски спрямо средните за района и типа имот. Наемните нива са съобразени с типа на клиента, площта, която се наема, периода, за който се сключва договора и други. Схемите за актуализация на наема са стъпаловидни, съобразени с макроикономическите показатели на страната.

При търсенето на офис площи водещ мотив е желанието за оптимизиране на разходите. Търсенето е фокусирано върху малки (до 75 кв. м.) и средно големи (до 200 кв. м.) площи.

През 2010 година се наблюдава тенденцията за движение на наематели от стари административни сгради и апартаменти в центъра на града към модерните новоизградени бизнес локации. Докато през 2009 година преместванията са сравнително плахи, поради липсата на информация на пазара, то през 2010 година пазарът се активизира. Компаниите се възползват от намалените наемни нива и пристъпват към релокация на сегашните си офиси.

Най-активни в търсенето и наемането на офис площи в София през 2010 година са предимно компании от ИТ сектора, консултантски компании, телекомуникационни компании, фирми, занимаващи се с търговия на потребителски стоки, счетоводни и адвокатски къщи.

През периода се наблюдава интерес от страна на инвестиционни дружества, желаещи да придобият офис сгради. Те инвестират във финансово ефективни проекти с добра локация и с наличие на определен процент на заетост.

Спадът е търсенето и голямото предлагане оказват натиск върху продажните и наемни цени на имотите в България. Това се усеща най-много в София и Варна, където е съсредоточен най-голям обем офис площи.

1. Анализ на пазарната среда (продължение)

На пазара на наеми, офертните цени на офис площи в София за 2010 година отчитат среден спад от близо 15%, спрямо края на 2009 година. Най-съществено е понижението в периферните райони на града – 14.29%, където наемните нива варират от 4.5 до 5.5 евро на кв. м. на месец. Средните офертни наемни цени в централната част на столицата и офис дестинациите се движат в рамките на 8 – 12 евро на кв. м.

Доходността на офис площите в страната към месец декември 2010 година е в диапазона от 6 до 9%. Важни фактори, влияещи върху нивото на доходността в сегмента остават намаляващите пазарни и наемни цени, както и големият процент на незаетост на офис площите.

В София средната доходност при първокласните офис пространства с атрактивна локация е около 8.00 – 8.52%. При по-ниския клас площи е 6.50 – 7.00%.

2. Резултати от дейността

През текущия период приходите от продажби, формирани от отдаване под наем на инвестиционните имоти, се увеличават спрямо предходния период (786 хил. лв. за 2010 година спрямо 765 хил. лв. за 2009 година).

През 2010 година Дружеството понижава показателите си Печалба преди разходи за лихви, данъци и амортизации (ЕБИТДА) и Печалба преди данъци и лихви (ЕБИТ), които добиват стойности съответно от 382 хил. лв. и 183 хил. лв. БПИ ЕАД отчита нетна загуба в размер на 7 хил. лв. за 2010 година (при нетна печалба в размер на 159 хил. лв. за 2009 година).

3. Финансово състояние

През 2010 година БПИ ЕАД намалява краткосрочните си задължения със 152 хил. лв.

4. Акционерен капитал

Виж бележка 17 към финансовите отчети към 31 декември 2010 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 Контролиращото дружество Петрол Холдинг АД.

Членове на Съвета на директорите на БПИ ЕАД са:

- Петрол Холдинг АД;
- Юрекс Консулт АД;
- Емил Александров Бояджиев.

5. Човешки ресурси (продължение)

Петрол Холдинг АД - притежава повече от 25% от капитала на следните дружества:

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

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

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

5. Човешки ресурси (продължение)

Юрекс Консулт АД е член на Съвета на Директорите на Морско Казино ЕАД, член на Съвета на Директорите на Нафтекс Секюрити ЕАД и член на Съвета на Директорите на СОККРАТ 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 2010 година, включена в разходите за персонала, възлиза на 17 хил. лв.

6. Управление на риска и вътрешен контрол

Виж бележка 21 към финансовите отчети за 31 декември 2010 година.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР



Приморска®
Огупорска Компания

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собственика на
БПИ ЕАД
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на БПИ ЕАД (Дружеството), който включва отчет за финансовото състояние към 31 декември 2010 година, отчет за всеобхватния доход, отчет за измененията в капитала и отчет за паричните потоци за годината завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни бележки, представени на страници от 19 до 41.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

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

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

Мнение

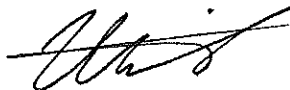
В резултат на това удостоверяваме, че финансовият отчет представя достоверно във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2010 година, както и финансовите резултати от дейността му и промяната в паричните потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните 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 2010 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 25 март 2011 година, се носи от ръководството на Дружеството.

Приморска Одиторска Компания ООД

Илия Илнев
Регистриран одитор
Управител



25 март 2011

Варна

ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 ГОДИНА

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2010

	Бележка №	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Приходи от продажби	4	786	765
Други приходи		7	-
Разходи за материали	5	(5)	(4)
Разходи за външни услуги	6	(73)	(35)
Разходи за персонала	7	(70)	(77)
Разходи за амортизация	11	(199)	(274)
Други разходи	8	(263)	(175)
Финансови приходи	9	340	514
Финансови разходи	9	(527)	(535)
Печалба (загуба) преди данъци		(4)	179
Разход за данък	10	(3)	(20)
Печалба (загуба) за годината		(7)	159
Общо всеобхватен доход за годината		(7)	159

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

Анна Младенова
Главен счетоводител

25 март 2011 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
25 март 2011



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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2010 година

	Бележка №	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	11	2,588	2,786
Дългосрочни инвестиции	12	-	45
Отсрочени данъчни активи	10	18	5
Общо нетекущи активи		<u>2,606</u>	<u>2,836</u>
Текущи активи			
Вземания по лихвени заеми	13	5,621	7,523
Търговски и други вземания	14	1,342	933
Възстановими данъци върху доходите	15	17	7
Парични средства	16	38	19
Общо текущи активи		<u>7,018</u>	<u>8,482</u>
Общо активи		<u>9,624</u>	<u>11,318</u>
Собствен капитал			
Основен капитал	17	50	50
Други резерви		22	22
Натрупана печалба (загуба)		(7)	1,266
Общо собствен капитал		<u>65</u>	<u>1,338</u>
Нетекущи пасиви			
Задължения по лихвени заеми	18	8,983	9,252
Общо нетекущи пасиви		<u>8,983</u>	<u>9,252</u>
Текущи пасиви			
Търговски и други задължения	19	310	475
Задължения по лихвени заеми	18	266	253
Общо текущи пасиви		<u>576</u>	<u>728</u>
Общо пасиви		<u>9,559</u>	<u>9,980</u>
Общо собствен капитал и пасиви		<u>9,624</u>	<u>11,318</u>

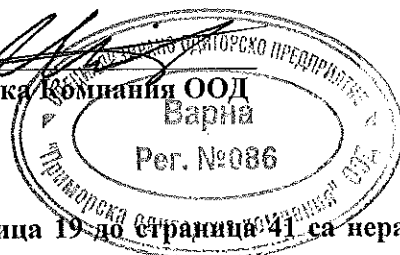
Тези финансови отчети са одобрени от името на БПИ ЕАД от:

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

Анна Младенова
Главен счетоводител

25 март 2011 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
25 март 2011



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

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В КАПИТАЛА
за годината, приключваща на 31 декември 2010

	Основен капитал	Общи резерви	Натр. печалба	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Салдо на 1 януари 2009 година	50	22	1,107	1,179
Печалба за годината	-	-	159	159
Общо всеобхватен доход	-	-	159	159
Салдо на 31 декември 2009 година	50	22	1,266	1,338
Загуба за годината	-	-	(7)	(7)
Общо всеобхватен доход	-	-	(7)	(7)
Разпределен дивидент	-	-	(1,266)	(1,266)
Салдо на 31 декември 2010 година	50	22	(7)	65

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор



Анна Младенова
Главен счетоводител

25 март 2011 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
25 март 2011



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

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Парични потоци от основната дейност		
Постъпления от контрагенти	719	1,290
Плащания към контрагенти	(494)	(376)
Други парични плащания от основна дейност	(22)	-
ДДС платен към бюджета	(19)	(88)
Плащания, свързани с персонала	(57)	(77)
Парични потоци от основната дейност	127	749
Платени данъци върху доходите	(26)	(46)
Нетни парични потоци от основната дейност	101	703
Парични потоци от инвестиционната дейност		
Постъпления по предоставени лихвени заеми	637	-
Получени лихви	59	-
Нетни парични потоци от инвестиционната дейност	696	-
Парични потоци от финансовата дейност		
Изплатени лихви и комисионни	(505)	(475)
Плащания по договори за обратен лизинг	(273)	(219)
Нетни парични потоци от финансовата дейност	(778)	(694)
Нетно увеличение на паричните средства през годината	19	9
Парични средства в началото на годината	19	10
Парични средства в края на годината (виж също бележка 16)	38	19

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

Емил Бояджиев
Изпълнителен директор

Анна Младенова
Главен счетоводител

25 март 2011 година

Приморска Одиторска Компания ООД
Регистриран одитор
25 март 2011



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

БЕЛЕЖКИ
КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ КЪМ 31 ДЕКЕМВРИ 2010 ГОДИНА

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010**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 2010 година е Петрол АД (виж също бележка 17).

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

2. База за изготвяне на финансовите отчети и счетоводни принципи**2.1. Общи положения**

Дружеството изготвя и представя финансовите си отчети на база на Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), издадени от Съвета за международни счетоводни стандарти (СМСС) и разясненията за тяхното прилагане, издадени от Комитета за разяснение на МСФО (КРМСФО), приети от Комисията на Европейския съюз (Комисията) и приложими в Република България. МСФО, приети от Комисията, не се различават от МСФО, издадени от СМСС и в сила за годишните периоди, приключващи до 31 декември 2010 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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

2.2. Прилагане на нови и ревизирани МСФО

2.2.1. 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>МСФО 1 <i>Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане</i></p> <p>Изменения свързани с подобрения на МСФО от Април 2009 година</p>	<p>Изменения и допълнения свързани с петролни продукти и природен газ и определяне дали даден договор съдържа елементи на лизинг.</p>
<p>КРМСФО 17 <i>Разпределения на непарични активи на собствениците</i></p> <p>КРМСФО 18 <i>Трансфер на активи от клиентите</i></p>	<p>Обхвата на МСФО 2 <i>Плащане на базата на акции</i> и ревизирания МСФО 3 <i>Бизнес комбинации</i>;</p> <p>МСФО 5 <i>Нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности</i> – оповестявания свързани с нетекучи активи, държани за продажба, и преустановени дейности;</p> <p>МСС 1 <i>Представяне на финансови отчети</i> – класифициране на пасивите като текущи и нетекучи;</p> <p>МСС 7 <i>Отчети за паричните потоци</i> – отчитане на разходи за придобиване на активи в „Парични потоци от инвестиционна дейност“;</p> <p>МСС 17 <i>Лизинг</i> – отчитане на лизинга на земи и сгради;</p> <p>МСС 18 <i>Приходи</i> – определяне дали предприятието действа като възложител или агент;</p> <p>МСС 36 <i>Обезценка на активи</i> – тест за обезценка на репутация по единици или групи от единици на придобиващото дружество, генериращи парични потоци;</p> <p>МСС 38 <i>Нематериални активи</i> – определяне на справедливата стойност на нематериален актив придобит в бизнескомбинация;</p> <p>МСС 39 <i>Финансови инструменти: признаване и оценяване</i> – третиране на предсрочните плащания по дългови договори като тясно свързани с основния договор внедрени деривативи, изключване от обхвата на договори за бизнескомбинации, хеджиране на парични потоци;</p> <p>Разяснение 16 на КРМСФО <i>Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна дейност</i> – ограничение за предприятия, които могат да притежават хеджиращи инструменти.</p> <p>Разяснения във връзка със счетоводното третиране на разпределени дивиденди под формата на активи различни от парични средства.</p> <p>Разяснението разглежда изискванията на МСФО за договореностите, при които предприятието получава позиция от имоти, машини и съоръжения от клиенти и заключава, че ако определението за актив е спазено, то предприятието признава актива в съответствие с МСС 16 по неговата справедлива стойност към датата на трансфера. По кредита предприятието признава приход в съответствие с МСС 18.</p>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

2.2.2. 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 февруари 2010 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 2010 година	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
МСС 24 (Ревизиран), в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011 година	Оповестяване на свързани лица
Изменения на МСС 32, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 февруари 2010	Финансови инструменти: Представяне
Изменение на КРМСФО 14, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2011	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	Погасяване на финансови пасиви с инструменти на собствения капитал

Промени в МСФО и разяснения, приети от СМСС и КРМСФО, но неодобрени 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 и 1 юли 2011	Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане
Изменение на МСФО 7, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2011	Финансови инструменти: оповестяване – Трансфер на финансови активи
МСФО 9, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2013	Финансови инструменти
Подобрения на МСФО от май 2010, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2010 и 1 януари 2011 година	
Изменения на МСС 12, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2012 година	Данъци върху дохода

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 2010

2.3. Функционална валута и валута на представяне на финансовите отчети

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

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

Настоящите финансови отчети са изготвени в хиляди лева.

2.4. Счетоводни предположения и приблизителни счетоводни оценки

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

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

3.1. Инвестиционни имоти

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

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

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

Определеният полезен живот на инвестиционните имоти е както следва:

Полезен живот	2010 година	2009 година
Административни и търговски сгради	25 години	25 години
Машини, съоръжения и оборудване	3 години	3 години
Офис обзавеждане	7 години	7 години

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преглед на полезния живот и метода на амортизация на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че съществуват различия между очакванията и предишните приблизителни оценки, се правят промени в съответствие с МСС 8 *Счетоводни политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки*.

3.2. Обезценка на инвестиционни имоти

Към края на всеки отчетен период Ръководството на Дружеството прави преценка дали съществуват индикации за обезценка на инвестиционните имоти. В случай, че се установи, че такива индикации съществуват, се изготвя приблизителна оценка на възстановимата стойност на съответния актив.

Когато не е възможно да се изчисли възстановимата стойност на отделния актив, Дружеството определя възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, към която активът принадлежи.

Възстановимата стойност е по-високата сума от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив и стойността му в употреба. Когато възстановимата стойност на даден актив (или на обект генериращ парични постъпления) е по-ниска от преносната му стойност, последната се намалява до размера на възстановимата стойност. Загубата от обезценка се признава веднага като разход в печалбата или загубата.

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

3.3. Финансови инструменти

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

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

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

За целите на последващото оценяване, в съответствие с изискванията на МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване*, Дружеството класифицира финансовите активи и пасиви в следните категории: предоставени кредити и вземания; финансови активи на разположение за продажба; финансови пасиви по амортизирана стойност. Класифицирането в съответната категория зависи от целта и сročността, 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 21.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

3.3. Финансови инструменти (продължение)

3.3.1. Предоставени кредити и вземания

Предоставените кредити и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определими срокове за уреждане, които не се котираат 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 3.3.3).

Парични средства

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

3.3.2. Финансови активи на разположение за продажба

Финансовите активи на разположение за продажба са недеривативни финансови инструменти, неklasифицирани в предходните категории. Според намеренията и възможностите на Ръководството да ги реализира в дългосрочен план или в рамките на едногодишен период, в отчета за финансовото състояние на Дружеството се посочват като дългосрочни или краткосрочни финансови инвестиции и включват малцинствени участия.

Справедливата цена на финансовите активи, за които съществува борсова цена на активен пазар се определя на база на борсовите котировки, валидни към края на отчетния период. Финансовите активи, за които не съществува борсова цена на активен пазар и чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена, след първоначалното им признаване се отчитат по цена на придобиване, намалена с евентуална загуба от обезценка (виж също бележка 3.3.3).

3.3.3. Обезценка на финансови активи

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
*за годината, приключваща на 31 декември 2010***3.3.3. Обезценка на финансови активи (продължение)**

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

3.3.4. Финансови пасиви по амортизирана стойност

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

Търговски и други задължения

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

Задължения по лихвени заеми

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

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010.**3.3.5. Основен капитал**

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

3.4. Данък върху дохода

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

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

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

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

Съгласно действащото за 2010 и 2009 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 2010 и 2009 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 Дружеството. Сумите, събрани от името на трети страни, като данъци върху продажбите, какъвто е данъкът върху добавената стойност, се изключват от приходите.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

3.5. Признаване на приходи и разходи (продължение)

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

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

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

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

3.6. Лизинг

3.6.1. Финансов лизинг

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

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

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

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

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

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

3.6.2. Продажба с обратен лизинг

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

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

4. Приходи от продажби

Приходите от продажби през 2010 година се състоят от приходи от отдаване под наем на административна сграда в размер на 786 хил. лв. (2009: 765 хил. лв.).

5. Разходи за материали

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Резервни части	4	2
Електроенергия и отопление	1	-
Офис консумативи	-	1
Работно облекло	-	1
	<u>5</u>	<u>4</u>

6. Разходи за външни услуги

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Ремонт и поддръжка	56	19
Холдингова такса	7	8
Застраховки	3	3
Такси и комисионни	2	-
Комуникации	2	1
Консултации и обучение	2	3
Охрана	1	1
	<u>73</u>	<u>35</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

7. Разходи за персонала

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Възнаграждения	62	69
Социални осигуровки и надбавки	8	8
	<u>70</u>	<u>77</u>

8. Други разходи

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Местни данъци и такси	144	106
Обезценка на финансови активи	88	47
Представителни разходи и спонсорство	1	-
Други	30	22
	<u>263</u>	<u>175</u>

Към 31 декември 2010 година Ръководството на Дружеството извършва преглед на събираемостта на търговските и други вземания и стойността на дългосрочните си инвестиции. В следствие на това Дружеството обезценява напълно вземане от свързани лица в размер на 43 хил. лв. (2009: 47 хил. лв.) и инвестиции в Капитал 3000 АД в размер на 45 хил. лв.

9. Финансови приходи и разходи

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Финансови приходи		
Лихви по предоставени заеми	340	514
	<u>340</u>	<u>514</u>
Финансови разходи		
Лихви по обратен лизинг	(523)	(535)
Лихви по търговски задължения	(4)	-
	<u>(527)</u>	<u>(535)</u>
Финансови разходи, нетно	<u>(187)</u>	<u>(21)</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

10. 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 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Текущ разход за данък	16	25
Изменение в отсрочените данъци, в т. ч. <i>От възникнали през годината временни разлики</i>	(13) <u>(13)</u>	(5) <u>(5)</u>
Разход за данък	<u>3</u>	<u>20</u>

Съпоставката между счетоводната печалба и разхода за данък, както и изчисленията на ефективния данъчен процент към 31 декември 2010 и 2009 година са представени в следната таблица:

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Счетоводна печалба (загуба)	(4)	179
Приложима данъчна ставка	10%	10%
Разход за данък върху печалбата при приложимата данъчна ставка	-	18
Данъчен ефект от постоянни разлики	<u>3</u>	<u>2</u>
Разход за данък	<u>3</u>	<u>20</u>
Ефективна данъчна ставка	<u>(75%)</u>	<u>11.2%</u>

Данъчният ефект от постоянни разлики към 31 декември 2010 година е изчислен върху сумата от 28 хил. лв., която представлява непризнат при данъчна ревизия ДДС за възстановяване.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

10. Данъчно облагане (продължение)

Отсроченият данъчен актив, 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 2010		31 декември 2009	
	Временна разлика хил. лв.	Данъчен ефект хил. лв.	Временна разлика хил. лв.	Данъчен ефект хил. лв.
Салдо в началото на годината				
Обезценка на активи	47	5	-	-
	<u>47</u>	<u>5</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Възникнали през годината				
Начислен непозван отпуск и неизплатени доходи на физ. лица	3	-	-	-
Превਿшение на лихвените плащания	46	4	-	-
Обезценка на активи	88	9	47	5
	<u>137</u>	<u>13</u>	<u>47</u>	<u>5</u>
Салдо в края на годината				
Начислен непозван отпуск и неизплатени доходи на физ. лица	3	-	-	-
Превਿшение на лихвените плащания	46	4	-	-
Обезценка на активи	135	14	47	5
	<u>184</u>	<u>18</u>	<u>47</u>	<u>5</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

11. Инвестиционни имоти

	Земи	Сгради	Машини и съоръ- жения	Други активи	Проекти по рекон- струкция	Общо
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<i>Отчетна стойност</i>						
Салдо на 1 януари 2009	365	2,871	1,182	702	98	5,218
Придобити	-	-	71	-	-	71
Салдо на 31 декември 2009	365	2,871	1,253	702	98	5,289
Придобити	-	-	-	-	1	1
Салдо на 31 декември 2010	365	2,871	1,253	702	99	5,290
<i>Нагрупана амортизация</i>						
Салдо на 1 януари 2009	-	720	1,111	398	-	2,229
Начислена	-	115	93	66	-	274
Салдо на 31 декември 2009	-	835	1,204	464	-	2,503
Начислена	-	115	46	38	-	199
Салдо на 31 декември 2010	-	950	1,250	502	-	2,702
Преносна стойност към 1 януари 2009	365	2,151	71	304	98	2,989
Преносна стойност към 31 декември 2009	365	2,036	49	238	98	2,786
Преносна стойност към 31 декември 2010	365	1,921	3	200	99	2,588

Справедливата стойност на сградата, която представлява основна част от инвестиционните имоти, към края на 2010 година е в размер на 9,354 хил. лв., като тази стойност е определена от лицензирани оценители, които притежават подходяща квалификация за оценки на подобни имоти.

12. Дългосрочни инвестиции

Като дългосрочна инвестиция в отчета за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2009 година 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%. Към 31 декември 2010 година инвестицията е напълно обезценена.

13. Вземания по лихвени заеми

Като вземания по лихвени заеми към 31 декември 2010 година и 2009 година в отчета за финансовото състояние на Дружеството са представени вземания по депозит в размер на 5,621 хил. лв. и 7,523 хил. лв., предоставен на Контролиращото дружество (виж също бележка 22).

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

14. Търговски и други вземания

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Вземания от свързани лица, в т.ч.	1,295	842
<i>Първоначална стойност</i>	1,385	889
<i>Начислена обезценка</i>	(90)	(47)
Данъци за възстановяване	47	88
Вземания от клиенти	-	3
	<u>1,342</u>	<u>933</u>

Вземанията от свързани лица са оповестени в бележка 22.

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

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
До 30 дни	13	10
31 - 120 дни	104	155
121 - 210 дни	114	157
Над 211 дни	937	448
	<u>1,168</u>	<u>770</u>

Ръководството на Дружеството счита, че просрочените вземания са възстановими, тъй като те са формирани основно от вземания от Контролиращото дружество по начислени, но неплатени лихви.

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 2010 и 2009 година.

15. Възстановими данъци върху доходите

Възстановимите данъци върху доходите са формирани, както следва:

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Възстановим (дължим) данък върху доходите в началото на годината	7	(14)
Начислен корпоративен данък	(16)	(25)
Платен корпоративен данък	26	46
Възстановим данък върху доходите в края на годината	<u>17</u>	<u>7</u>

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

16. Парични средства

Към 31 декември 2010 и 2009 година наличните парични средства по банкови сметки в лева на Дружеството са в размер съответно на 38 хил. лв. и 19 хил. лв.

17. Основен капитал

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

През месец ноември 2010 година Петрол Холдинг АД продава изцяло участието си в Дружеството на Петрол АД.

Към 31 декември 2010 година едноличен собственик на капитала на Дружеството е Петрол АД.

18. Задължения по лихвени заеми

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Дългосрочни задължения по обратен лизинг	8,983	9,252
Краткосрочни задължения по обратен лизинг	266	253
	<u>9,249</u>	<u>9,505</u>

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.

Задълженията по обратен лизинг към 31 декември 2010 година в оригинална валута са в размер на 4,729 хил. евро.

Ефективният лихвен процент по получения заем чрез обратен лизинг за 2010 и 2009 година е 5,569%. Допълнителна информация за лихвения, валутния и ликвидния риск, на които получените лихвени заеми излагат Дружеството, е представена в бележка 21.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

19. Търговски и други задължения

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Задължения към свързани лица	170	361
Задължения към доставчици	130	92
Задължения към персонала и осигурителни организации	5	-
Данъчни задължения, в т.ч.	5	22
<i>Данък добавена стойност</i>	5	-
<i>Други данъци</i>	-	22
	310	475

Задълженията към свързани лица са оповестени в бележка 22.

Дружеството начислява задължения за неизползван платен отпуск от персонала в съответствие с МСС 19 *Доходи на наети лица*. Сумата на начислените през 2010 година задължения за неизползван платен отпуск е 1 хил.лв.

Остатъкът в края на годината от 1 хил. лв. 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.

20. Дивиденти

Съгласно решение на Общото събрание на Дружеството, проведено на 25 юни 2010 година, е разпределен дивидент в размер на 1,266 хил. лв. Към 31 декември 2010 година дивидентът е прихванат срещу вземане на Дружеството по предоставен лихвен заем на Контролиращото Дружество.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

21. Финансови инструменти и управление на рисковете

Преносните стойности на активите и пасивите към 31 декември 2010 и 2009 година по категориите определени в съответствие с МСС 39 *Финансови инструменти: признаване и оценяване* са представени в следните таблици:

	Бел.	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Активи на разположение за продажба			
Дългосрочни инвестиции	12	-	45
		-	45
Предоставени кредити и вземания			
Вземания по лихвени заеми	13	5,621	7,523
Търговски и други вземания	14	1,295	845
Парични средства	16	38	19
		<u>6,954</u>	<u>8,387</u>
Общо активи		<u><u>6,954</u></u>	<u><u>8,432</u></u>
Финансови пасиви по амортизирана стойност			
Задължения по лихвени заеми	18	(9,249)	(9,505)
Търговски и други задължения	19	<u>(300)</u>	<u>(453)</u>
Общо пасиви		<u><u>(9,549)</u></u>	<u><u>(9,958)</u></u>

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.

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 на лихвен риск, тъй като предоставените и получените лихвени заеми са с променлив лихвен процент, договорен като базисна лихва, завишена с определена надбавка.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

21. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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

	31 декември 2010 хил. лв.	31 декември 2009 хил. лв.
Инструменти с променлив лихвен процент		
Финансови активи	5,621	7,523
Финансови пасиви	(9,249)	(9,505)
	<u>(3,628)</u>	<u>(1,982)</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 8 базисни пункта. Ако лихвените проценти бяха по-високи/по-ниски с 8 базисни пункта, при условие че всички други променливи бяха константни, финансовият резултат след данъци за годината би бил с 2 хил. лв. по-нисък/по-висок.

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. Най-значителните финансови активи, с които Дружеството разполага към 31 декември 2010 година представляват вземане по предоставен заем в размер на 5,621 хил. лв., вземания по лихви в размер на 1,040 хил. лв. и вземане по продажби на услуги в размер на 255 хил. лв. Ръководството счита, че вземането по предоставения заем не излага Дружеството на кредитен риск, тъй като е предоставен на Контролиращото дружество. Вземането по продажби на услуги също не излага Дружеството на кредитен риск, тъй като са предоставени на свързани лица.

Кредитният риск на паричните средства по банкови сметки е минимален, тъй като Дружеството работи само с банки с висок кредитен рейтинг.

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.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

21. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

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 2010, хил. лв.	Справед- лива стойност	Догово- рени парични потоци	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години
Задължения по обратен лизинг	9,249	14,286	757	757	2,272	10,500
Търговски и други задължения	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>300</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>9,549</u>	<u>14,586</u>	<u>1,057</u>	<u>757</u>	<u>2,272</u>	<u>10,500</u>
31 декември 2009, хил. лв.	Справед- лива стойност	Догово- рени парични потоци	До една година	Между една и две години	Между три и пет години	Над пет години
Задължения по обратен лизинг	9,505	15,042	757	757	2,271	11,257
Търговски и други задължения	<u>453</u>	<u>453</u>	<u>453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>9,958</u>	<u>15,495</u>	<u>1,210</u>	<u>757</u>	<u>2,271</u>	<u>11,257</u>

Управление на капитала

Дружеството управлява капитала си така, че да осигури функционирането си като действащо предприятие, като едновременно с това се стреми да максимизира възвращаемостта за 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, намалени с паричните средства. Основният капитал, резервите и натрупаната печалба формират коригирания собствен капитал на Дружеството.

Ръководството на Дружеството-майка 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 2010

21. Финансови инструменти и управление на рисковете (продължение)

Съотношенията нетен дълг към коригиран собствен капитал за 2010 и 2009 година са както следва:

	31 декември 2010	31 декември 2009
Дълг (общо заеми и задължения по финансов лизинг)	9,249	9,505
Парични средства (виж бележка 16)	(38)	(19)
Нетен дълг	9,211	9,486
Собствен капитал	65	1,338
Съотношение дълг - капитал	141.71	7.09

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 2010 и 2009 година Дружеството изпълнява тези изисквания, тъй като нетните му активи са съответно 65 хил. лв. и 1,338 хил. лв., а стойността на регистрирания капитал е 50 хил. лв.

22. Оповестяване на свързаните лица и сделките с тях

Едноличният собственик на Дружеството - Петрол АД се контролира от Петрол Холдинг АД.

През отчетния период са осъществени сделки със следните свързани лица:

Свързано лице

Петрол Холдинг АД	Контролиращо дружество и Дружество-майка до 1 декември 2010 година
Петрол АД	Дружество-майка от 1 декември 2010 година и Дружество под общ контрол до 1 декември 2010
Нафтекс Петрол ЕООД	Дружество под общ контрол
Петрол Транс Експрес ЕООД	Дружество под общ контрол
Петрол Техника ЕООД	Дружество под общ контрол
Нафтекс секюрити ЕАД	Дружество под общ контрол
Юрекс Консулт АД	Дружество под общ контрол
Транскарт АД	Дружество под общ контрол
Транс Оператор АД	Дружество под общ контрол
Еврокапитал България АД	Дружество под общ контрол
Транскарт Файненшъл Сървисис ЕАД	Дружество под общ контрол
Петрол Газ ООД	Дружество под общ контрол
Соккрат ЕАД	Дружество под общ контрол
Трансхолд България Холдинг АД	Дружество под общ контрол до 3 септември 2009 година
Транс Телеком АД	Дружество под общ контрол до 30 април 2009 година
Транс Телеком АД	Асоциирано дружество от 1 май 2009 година

Извършените сделки се отнасят главно до:

- отдаване под наем на недвижимо имущество;
- предоставяне и получаване на парични заеми и депозити;
- начислени възнаграждения;
- холдингови такси и услуги.

БЕЛЕЖКИ КЪМ ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ
за годината, приключваща на 31 декември 2010

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

Обемите на сделките, осъществени със свързани лица за 2010 и 2009 година са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2010	2009	2010	2009
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Продажба	Продажба	Покупка на	Покупка на
	на стоки и	на стоки и	стоки и	стоки и
	услуги	услуги	услуги	услуги
Контролиращо дружество и				
Дружество- майка до 1				
декември 2010 година	51	24	7	8
Дружество-майка от 1 декември				
2010 година	67	-	-	-
Дружества под общ контрол	668	741	7	78
	<u>786</u>	<u>765</u>	<u>14</u>	<u>86</u>

Приходите от лихви за 2010 и 2009 година са в размер съответно на 340 хил. лв. и 514 хил. лв. и възникват във връзка с предоставен заем на Контролиращото дружество.

Към 31 декември 2010 и 2009 година неуредените разчети със свързани лица са, както следва:

Свързано лице	31 декември	31 декември	31 декември	31 декември
	2010	2009	2010	2009
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
	Вземания	Вземания	Задължения	Задължения
Контролиращо дружество и				
Дружество- майка до 1 декември				
2010 година, в т.ч.	6,672	8,281	16	21
<i>Краткосрочни лихвени заеми</i>	5,621	7,523	-	-
Дружество-майка от 1 декември				
2010 година	54	-	145	-
Дружества под общ контрол	190	84	9	340
	<u>6,916</u>	<u>8,365</u>	<u>170</u>	<u>361</u>

Към 31 декември 2010 година вземания от свързани лица на стойност 90 хил. лв. са напълно обезценени (2009: 47 хил. лв.).

Общата сума на начислените възнаграждения на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството, включена в разходите за персонала, възлиза на 17 хил. лв. (2009: 7 хил. лв.).